

Gliederung

1. Grundlagen	
2. Aufgaben des Bebauungsplanes	4
3. Städtebauliches Konzept	4
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
3.2 Ziele und Zwecke der Planung	4
3.3 Zustand des Plangebietes	5
4. Inhalt des Bebauungsplanes	5
4.1 Bauliche Nutzung	5
4.2 Verkehrsflächen	6
4.3 Belange des Umweltschutzes	7
4.3.1 Belange von Natur und Landschaft	7
4.3.2 Belange des Immissionsschutzes	13
4.3.3 Altlasten	13
5. Durchführung des Bebauungsplanes	14
5.1 Bodenordnung	14
5.2 Ver- und Entsorgung	14
5.3 Kosten für die Gemeinde	15
6. Abwägung	15
7. Verfahrensvermerk	23

Anlage 1: Artenliste für standortheimische und -gerechte Gehölzpflanzungen

Anlage 2: Pflanzschema für die externe Kompensationsmaßnahme

Anlage 3: Biotope im Geltungsbereich und seiner angrenzenden Bereiche

Anlage 4: B-Plan Nr. 29 "Oberhalb der Aue" (verkleinert)

1. Grundlagen

Der VA des Flecken Lauenau hat in seiner Sitzung am 28.01.2000 beschlossen, den B-Plan Nr. 29 A "Oberhalb der Aue", Flecken Lauenau, aufzustellen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg stellt für den hier in Rede stehenden Planbereich gewerbliche Bauflächen sowie entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches eine 15 m breite Grünfläche (Grünzug) dar.

Die getroffenen Festsetzungen dieser B-Plan-Änderung werden aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan einschließlich seiner wirksamen Änderungen entwickelt. Da der FNP nicht parzellenscharf ist, ist die Inanspruchnahme der o.g. und im Umfang geringfügigen Grünfläche mit dem Entwicklungsgebot vereinbar. Auf die angrenzende Grünanlage Freibad wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen. Dies gilt auch für die im Umfang geringfügige und dem im nördlichen Planbereich gelegene und bereits gewerblich genutzte Freifläche, die aus Gründen des Bestandschutzes in den B-Plan aufgenommen und als nicht überbaubare Fläche des angrenzenden Gewerbegebietes festgesetzt werden soll. Aufgrund der geringfügigen Flächenausdehnung wird für diesen Fall eine Vereinbarkeit mit dem Entwicklungsgebot angenommen. Der rechtswirksame FNP der Samtgemeinde Rodenberg stellt für diesen Teilabschnitt gemischte Bauflächen dar, deren Prägung in der Örtlichkeit jedoch eine gewerbliche ist.

Der B-Plan Nr. 29 A erstreckt sich auf den räumlichen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 29 und auf eine nördlich angrenzende Teilfläche, die mit in diesen B-Plan integriert werden soll, da sie funktional dem südlich angrenzenden Gewerbebetrieb dient. Aus formellen Gründen wird somit eine Neuaufstellung des B-Planes Nr. 29 A durchgeführt.

Der B-Planes Nr. 29 A "Oberhalb der Aue", Flecken Lauenau, ist auf Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127 - Inkraftgetreten am 27.01. 1990 zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaurandgesetz vom 22.04.1993 BGBl I S. 466), erstellt worden.

Das mit dem FNP beabsichtigte städtebauliche Konzept der Abgrenzung der Gewerbeflächen wird nicht beeinträchtigt, da das grünstrukturierte Freibad unmittelbar angrenzt und diese Funktion zu einem großen Teil erfüllt.

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 geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Daher 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 Planungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses B-Planes erstreckt sich auf den bereits rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 29 "Oberhalb der Aue", Flecken Lauenau, und zusätzlich auf das Flurstück 2/30. Der B-Plan Nr. 29 A wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die nördliche Grenze der Flst. 5/39, 5/37 und 2/30.

Im Osten: durch die westliche Grenze des Flst. 12/1.

Im Süden: durch die nördliche Grenze des Flst. 5/35.

Im Westen: durch die westliche Grenze der Flst. 2/30, 5/39, 5/16 und 5/34 sowie der Verlängerung dieser Linie, die das Flst. 5/11 quert.

3.2 Ziele und Zwecke der Planung

Der B-Plan Nr. 29 A schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neuordnung bzw. Ausdehnung der bereits festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Hierfür wurden die öffentlichen Verkehrsflächen (Weg zum Freibad) derart verlegt, dass der neue Zuschnitt des Gewerbegebietes eine bessere Ausnutzung der verfügbaren Flächen bewirkt. Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben soll durch einen optimierten Zuschnitt der Gewerbeflächen gefördert werden. Der Inanspruchnahme von bislang festgesetzten (noch nicht realisierten) Grünflächen und Pflanzstreifen wird im Sinne der Förderung der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen der Vorrang eingeräumt.

Mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 29 "Oberhalb der Aue", Flecken Lauenau, sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der dort vorhandenen betrieblichen und nicht bebauten Freiflächen im Bereich des Flst. 2/30 geschaffen werden.

Der mit der o.b. Inanspruchnahme von Grünflächen einhergehende Ausgleich ist auf externen Flächen vorzusehen, so dass im Zuge der Mühlenau eine ökologisch sinnvolle Gesamtaufwertung des Auenbereiches erfolgt.

Weiterhin sollen die festgesetzten Verkehrsflächen verändert werden, um die Ansiedlung von Gewerbebetrieben durch klarere Grundstückszuschnitte zu fördern. Hierzu werden die öffentlichen Verkehrsflächen derart geordnet, dass die bereits zum Schwimmbad verlegten Leitungen von Ver- und Entsorgungsträgern innerhalb der öffentlichen Fläche berücksichtigt werden.

3.3 Zustand des Plangebietes

Bei dem B-Plan Nr. 29 A "Oberhalb der Aue" handelt es sich um ein Gewerbegebiet, das neben vereinzelt unbebauten Freiflächen, die gem. den Festsetzungen des B-Planes mit Baukörpern überbaut werden können (Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen), nördlich eine bereits gewerblich genutzte Fläche aufweist. Die Freiflächen stellen sich als Ackerflächen (nördlich der Straße Zum Mineralbad) sowie als befestigte Parkplatzfläche und Spielplatzbereich/Skaterbahn (südlich der Straße Zum Mineralbad) dar.

Die mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 29 neu hinzukommende Fläche des Flurstücks 2/30 wird z.Z. als äußere Lager- und zum Teil Stellplatzfläche genutzt.

Durch die südwestlich verlaufende B 442 ist das Areal Verkehrsemissionen ausgesetzt, die bereits derzeit eine Vorbelastung darstellen. Die vorhandenen und geplanten Nutzungen (GE) werden dadurch jedoch nicht gestört.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bauliche Nutzung

Entsprechend den Festsetzungen des B-Planes Nr. 29 A wird für den der Coppenbrügger Landstraße zugewandten Bereich - wie bereits im B-Plan Nr. 29 - ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die Tiefe beträgt 50 m. Diese Festsetzung /Gliederung des Gewerbegebietes trägt der umgebenden Bebauung, die überwiegend eine mischgebietsähnliche Prägung aufweist, Rechnung und dient somit der Vermeidung pot. Nutzungskonflikte. Im Vergleich zum ersten Entwurf dieses B-Planes mit Stand vom Januar 2000 wurde aus Gründen der Rechtssicherheit auf die Übernahme der Festsetzung eines sog. Zaunwertes verzichtet. Nach schalltechnischer Überprüfung der

entsprechenden textlichen Festsetzung hat ergeben, dass die Festsetzung (Übernahme) der bereits rechtsverbindlich festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel einen ausreichenden Immissionsschutz gewährleisten.

In westlicher Richtung wird ebenfalls unverändert ein Gewerbegebiet festgesetzt. In diesem Bereich sollen uneingeschränkt Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 BauNVO zugelassen werden.

Die Maße der baulichen Nutzung bleiben mit einer GRZ = 0,7, einer GFZ = 0,8 sowie einer abweichenden Bauweise (offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge) unverändert.

Die gewerblichen Bauflächen werden zur besseren Ausnutzbarkeit der Gewerbeflächen im Sinne der Förderung der Innenentwicklung in westlicher Richtung bis an die Grenze des Geltungsbereiches ausgedehnt. Hiermit soll dem Gebot des sparsamen Verbrauchs mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel nach § 1a (1) BauGB) nachgekommen werden. Erforderliche Kompensationsflächen sollen zusammengefaßt im Bereich der Mühlenuaue realisiert werden.

Im südlichen Bereich des Plangebietes werden überbaubare und nicht überbaubare Flächen des Gewerbegebietes dem Verlauf der neu festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche angepaßt.

4.2 Verkehrsflächen

Die Ausweisung der öffentlichen Verkehrsfläche wird in eine in Ost-West-Richtung durchgehende, nunmehr 7,50 m breite Verkehrsfläche geändert. Am westlichen Ende mündet sie in einer ca. 18 x 30 m breiten Verkehrsfläche, die als Wendemöglichkeit genutzt werden kann.

Der im Plangebiet entstehende Stellplatzbedarf, der dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet dient, ist gem. den Regelungen der NBauO auf den Grundstücken sicherzustellen.

Wie bereits ausgeführt, wird die Trasse der öffentlichen Verkehrsfläche derart plaziert, dass die bereits vorhandenen Leitungen von Ver- und Entsorgungsträgern innerhalb der öffentlichen Flächen liegen werden.

4.3 Belange des Umweltschutzes

4.3.1 Belange von Natur und Landschaft

Mit Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes wurde durch die Formulierung der §§ 29 a - c des BNatSchG als unmittelbar geltendes Baurecht das Verhältnis zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bauplanungsrecht neu geregelt. Die Abhandlung der Eingriffsregelung nach § 29 BNatSchG wurde in das Bauleitverfahren verlegt und soll dort in die Abwägung einfließen.

Es ist zu prüfen, ob mit dem vorliegenden B-Planes Nr. 29 A ein Eingriff i. S. des Naturschutzgesetzes verbunden ist, also mit Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, zu rechnen ist, und wie diese vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf die kurze Darstellung der naturräumlichen Grundlagen und des mit der Aufstellung einhergehenden Eingriffspotentials sowie die durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen.

Mit dem B-Plan Nr. 29 A "Oberhalb der Aue", Flecken Lauenau, werden die bisher als Flächen zum Anpflanzen festgesetzten Flächen entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches in ein Gewerbegebiet umgewandelt. In diesem Bereich ist somit mit einer erheblichen Beeinträchtigung der Belange des Naturhaushaltes zu rechnen.

Die Neuausweisung der Verkehrsfläche im Bereich des Flurstückes 5/39 stellt dagegen keine zusätzliche Beeinträchtigung dar, da diese Fläche aktuell bereits vollständig versiegelt ist.

Lage im Raum und naturräumliche Situation

Der Flecken Lauenau liegt im Kalenberger Bergland. Das Gelände fällt leicht von Osten nach Westen von 88 m über NN auf ca. 85 m ab.

Die potentiell natürliche Vegetation entspricht in Bachnähe dem Eschen-Ulmen-Auenwaldgebiet der lehmigen Auenböden im Übergang zu Buchen-Traubeneichenwald-Gebiet auf den Löß- und Kalkböden der höheren Lagen.

Bestand und aktuelle Flächennutzung

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 29 A unterliegt nördlich der Straße Zum Mineralbad zur Zeit intensiver ackerbaulicher Nutzung. Daran schließt sich im Bereich des Flurstücks 5/37 bereits vorhandene gewerbliche Nutzung und im Bereich des Flurstücks 2/30 dem Betrieb zugehörige Stellplatzflächen an. Auf der Fläche südlich der Straße Zum Mineralbad findet sich ein größerer Parkplatzbereich und in der südwestlichen Ecke ein Spielplatz (Skaterbahn).

Südlich grenzt an das Gelände die Verkehrsfläche der B 442 an, auf der sich in Abgrenzung zum Plangebiet eine dichte Heckenstruktur befindet. Westlich schließt sich das Gelände eines Freibades und seiner zugehörigen Stellplatzfläche an das Plangebiet an. Nördlich und östlich folgen bebaute Bereiche.

Beurteilung des Beitrages des Planungsraumes für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

Bereich Boden

Im Plangebiet steht westlich Parabraunerde und östlich Pseudogley an. Die Ausprägung und die Neigung zur Pseudovergleyung der Parabraunerde richtet sich nach der Durchlässigkeit des Unterbodens. Die Parabraunerden und Pseudogleye haben relativ mittlere Boden/Ackerzahlen zwischen 64 und 70. Das Ausgangsmaterial des Bodens ist vorwiegend Löß und eine Grundmoräne der letzten Eiszeit (Drenthe-Stadium der Saale-Eiszeit). Hauptbodenart ist sandiger Lehm.

Die Parabraunerden sind günstige Pflanzenstandorte, neigen jedoch zur Verschlammung des Oberbodens. Pseudogleye dagegen sind aufgrund ihrer zeitweiligen Vernässung nur bedingt für die Landwirtschaft geeignet.

Bei den intensiv ackerbaulich genutzten Flächen sowie von baulichen Anlagen eingenommenen Flächen handelt es sich um Böden, die überwiegend bis in den Untergrund überprägte Naturböden darstellen, bei denen die Bodenprofile und Bodeneigenschaften weitgehend zerstört sind. Weiterhin ist eine Vorbelastung der Böden durch Düngemittel- und Pestizideinsatz gegeben. Der Natürlichkeitsgrad solcher intensiv genutzten Böden liegt in Bezug auf die Wertigkeit im mittleren Bereich.

Bereich Wasser

Im Plangebiet sind keine dauerhaften Still- oder Fließgewässer zu finden. Über Besonderheiten der Grundwasserverhältnisse liegen keine näheren Angaben vor.

Ackergebieten kommt in Bezug auf ihre Wertigkeit für das Schutzgut Grundwasser eine mittlere Bedeutung zu. Diese resultiert aus ihrer Bedeutung für die

Grundwasserneubildungsrate, die jedoch qualitativ durch das aus der Nutzung gegebene Stoffeintragsrisiko eingeschränkt wird.

Den Parkplatz- und Stellplatzflächen sowie den versiegelten Flächen im Bereich des Gewerbebetriebes kommt aufgrund des Stoffeintragsrisikos und des verminderten Beitrags zur Grundwasserneubildung nur eine geringe Wertigkeit zu.

Bereich Klima und Luft

Der Geltungsbereich liegt im Klimabezirk "Unteres Weserbergland". Das Wetter wird hier von folgenden Parametern geprägt:

- Mittlere Lufttemperatur im Januar von -1°C bis 1°C und im Juli von $15,5^{\circ}\text{C}$ bis 17°C ;
- Jahresniederschlagssumme von 650 bis 1100 mm pro Jahr;
- Hauptwindrichtung: West.

Die offenen Flächen im Plangebiet sind im Bereich der Kaltluftproduktion wirksam, jedoch aufgrund fehlender Grünstrukturen ohne besondere Ausgleichsfunktionen.

Eine lokale Vorbelastung des Geltungsbereiches ist aufgrund von Hausbrand (angrenzende Siedlungsbereiche) sowie insbesondere durch Verkehrsimmissionen der K 59 und der B 442 gegeben. Dem Geltungsbereich kommt somit keine besondere Bedeutung im Bereich des Schutzzgutes Klima zu.

Bereich Arten- und Biotopschutz

Im Plangebiet sind bei Kartierungen im Rahmen dieses Beitrages keine Vorkommen von bedrohten oder seltenen Arten oder Biotopen von regionaler oder überregionaler Bedeutung ermittelt worden (siehe Biotopkartierung in der Anlage 3). Die Nutzung des Gebietes zum einen als intensiv genutztes Ackerland und zum anderen als Parkplatzflächen und gewerbliche Bauflächen läßt auch kaum erwarten, dass das Plangebiet eine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz einnimmt.

Das Potential der Ackerflächen ist im Hinblick auf seine ökologische Wirkung gering; es liegt vorwiegend in der Funktion, Lebensraum für Bodenorganismen sowie Teillebensraum und Nahrungsgebiet für verschiedene Vögel, Insekten und Kleinsäuger zu bieten.

Im Rahmen dieses Beitrages wurde im Hinblick auf faunistische Besonderheiten auf eine detaillierte Bestandsaufnahme verzichtet.

Bereich Landschaftsbild und Erholungseignung

Die Bedeutung des Plangebietes für das Landschaftsbild ist aufgrund seiner Lage zwischen der stark befahrenen B 442 und der K 59 sowie des bereits innerhalb des Geltungsbereich vorhandenen Gewerbebetriebes stark eingeschränkt.

Es weist weder im Bereich Naturnähe, Vielfalt an Formen, Farben oder Strukturen noch im Bereich besonders identitätsbildender Elemente eine hohe Wertigkeit auf.

Aufgrund dessen ist das Naturerleben innerhalb des Geltungsbereiches ohne Bedeutung. Zu erwähnen ist jedoch das Freibad als unmittelbar westlich angrenzende Freizeitanlage.

Eingriffspotential

Das Eingriffspotential ergibt sich aus der Umwandlung einer bislang festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB in Gewerbegebiet sowie aus dem Wegfall der festgesetzten Pflanzmaßnahmen (Anpflanzen von insgesamt 13 Linden innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche Zum Mineralbad sowie Anpflanzen von 1 Gehölz je angefangene 600 qm Grundstücksfläche). Die Anpflanzfläche sowie die Pflanzmaßnahmen dienen als Ausgleichsmaßnahmen des mit dem B-Plan Nr. 29 "Oberhalb der Aue" verbundenen Eingriffspotentials, um den Zustand von Natur und Landschaft zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Da die für die Maßnahmen vorgesehenen Flächen sich aktuell als landwirtschaftliche Nutzflächen darstellen, denen keine besondere Funktion im Naturhaushalt zukommt, wird als Kompensation eine gleich große Fläche als externe Kompensationsfläche bereitgestellt, auf der der Ausgleich der Belange von Natur und Landschaft erfolgen kann.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffsfolgen

Mit den folgenden Ausführungen soll im Bauleitplan dargestellt werden, wie die Intensität des Eingriffes infolge der Bebauung möglichst gering gehalten werden kann und wie eine mögliche Kompensation der Eingriffsfolgen gehandhabt werden sollte.

Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen

Die im B-Plan Nr. 29 "Oberhalb der Aue" festgesetzten 13 Linden sowie die festgesetzte Maßnahme zur Durchgrünung des Geltungsbereiches durch Anpflanzen eines Gehölzes je angefangene 600 m² Baufläche fallen im B-Plan Nr. 29 A "Oberhalb der Aue" als Ausgleichsmaßnahmen weg. Bei einer Größe des Gewerbegebietes von 26.877 qm entspricht die letztgenannte Maßnahme einer Anzahl von 45 Bäumen. Als Ersatzmaßnahme wird pro Baum 50 qm einer externen Kompensationsfläche in der im folgenden geschilderten Weise angelegt (58 Bäume = 2.900 qm). Zusammen mit der wegfallenden Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a von 1.810 qm ergibt sich ein Bedarf von **4.710 qm externer Kompensationsfläche.**

Die ausgewählte externe Kompensationsfläche (vgl. Abb. 1) liegt am nördlichen Ortsrand Lauenaus. Die Fläche schließt westlich an die externe Kompensationsfläche zum B-Plan Nr. 43 "Am Deister" an, sie wird zur Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Acker). Die Fläche liegt zudem in dem gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Rodenberger Aue.

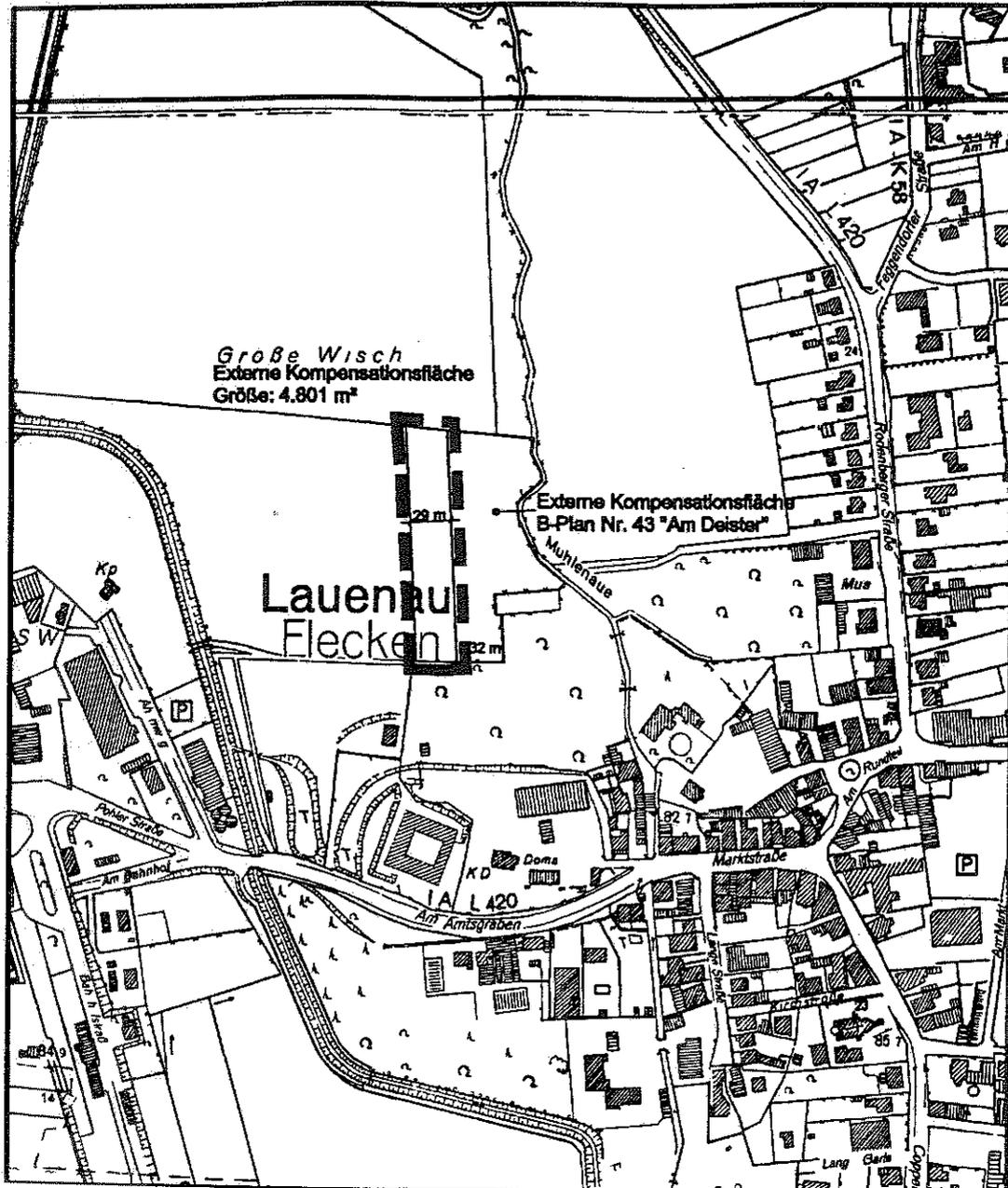


Abb. 1: Lage der externen Kompensationsfläche

Als Aufwertungsmaßnahme sind auf der Fläche Einzelbäume und kleinere Gruppen von Laubgehölzen standortgerechter und -heimischer Arten zu pflanzen (vgl. Anlage 2), die den Abfluß bei Hochwasserereignissen nicht einschränken. Die übrige Fläche ist zu einer artenreichen, extensiv gepflegten Grünfläche feuchter Ausprägung zu entwickeln. Durch die genannten Maßnahmen erfolgt eine erhebliche Aufwertung der bisher intensiv genutzten Grünlandfläche mit einer insgesamt geringen Wertigkeit im Bereich der Schutzgüter Boden, Wasser/Grundwasser, Klima, Luft, Arten, Biotope sowie Landschaftsbild und -erleben.

Der Kompensationsbedarf beträgt 4.710 qm, die externe Kompensationsfläche beträgt 4.801 qm. Der B-Plan Nr. 29 A "Oberhalb der Aue" nimmt somit die v. g. Vorschläge und Maßnahmen zur Kompensation auf. Bei Berücksichtigung der grünordnerischen Vorschläge ist ein Ausgleich für die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes möglich.

4.3.2 Belange des Immissionsschutzes

Die Belange des Immissionsschutzes nehmen bei dieser Bauleitplanung eher eine untergeordnete Rolle ein, da die Änderungsgegenstände keine Veränderung der Immissionssituation bewirken.

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind keine Nutzungen hinzugekommen, deren Emissionen das Gewerbegebiet beeinträchtigen. Die Gliederung des im B-Plan festgesetzten GE-Gebietes wird ebenfalls zur Vermeidung zusätzlicher Konflikte beibehalten.

Es sei darauf hingewiesen, dass die Übernahme der Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln und der Verzicht des im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Zaunwertes mittels eines schalltechnischen Gutachtens (Büro Bonk-Maire-Hoppmann Garbsen) überprüft wurde. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Berücksichtigung der bereits festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel von 57 dB(A) tags und 42 dB(A) nachts zur Konfliktlösung ausreicht. Auf das schalltechnische Gutachten, das bei der Samtgemeinde Rodenberg, Bauamt zur Einsichtnahme ausliegt, wird hingewiesen und Bezug genommen.

4.3.3 Altlasten

Der Flecken Lauenau hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Kenntnis von etwaig innerhalb des Plangebietes gelegenen Altablagerungen oder kontaminierte Stoffe. Darüber hinaus gibt es zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine sonstigen Hinweise, die auf mögliche kontaminierte Flächen hinweisen.

5. Durchführung des Bebauungsplanes

5.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung dieses B-Planes nicht erforderlich. Die entstehenden Grundstücksflächen werden im Rahmen des nachfolgenden Grunderwerbs an Bauinteressenten veräußert.

5.2 Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Der Flecken Lauenau ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Samtgemeinde Rodenberg angeschlossen. Die Flächen innerhalb des Plangebietes können im freien Gefälle über die vorhandenen SW-Kanäle angebunden werden.

Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird über Regenwasserkanäle der nachfolgenden Vorflut zugeleitet. Im Vergleich zur Ursprungsbebauungsplanung Nr. 29 wird auf die Festsetzung von versickerungsfördernden Materialien verzichtet. Diese Festsetzung ist innerhalb eines Gewerbegebietes im Hinblick auf die zu erwartenden Flächenversiegelungen bei Parkplätzen und sonstigen Flächen nicht realistisch. Auf einer außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelegenen Teilfläche des Flst. 5/34 (südwestlich angrenzend) ist eine gezielte Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers geplant. Hierzu wird das Ing. Büro Peters einen entsprechenden wasserrechtlichen Antrag vorlegen. Auf weitergehende Festsetzungen zur Versickerung etc. wird daher verzichtet.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des im Plangebiet ausgewiesenen GE-Gebietes erfolgt durch den Anschluß an die vorhandenen Leitungen und wird durch den Eigenbetrieb der Samtgemeinde Rodenberg sichergestellt.

Über die vorhandenen Trinkwasserleitungen ist die Löschwasserversorgung als gesichert anzunehmen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung übernimmt der Landkreis Schaumburg.

Energieversorgung (Elektrizität und Gas)

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und Gas übernimmt die Avacon AG. Über den Anschluß an die vorhandenen Leitungen kann eine ausreichende Versorgung sichergestellt werden.

Post- und Fernmeldewesen

Das Plangebiet wird an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Niederlassung 1 Postfach 9011, 30001 Hannover, Ressort SuN 14, Telefon 0511/308-9514 - mindestens 6 Monat vor Baubeginn - schriftlich angezeigt werden.

5.3 Kosten für die Gemeinde

Dem Flecken Lauenau entstehen zur Realisierung dieses B-Planes Nr. 29 A keine Kosten i. S. des § 127 BauGB, die über den B Plan Nr. 29 hinausgehen.

6. Abwägung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von Trägern öffentlicher Belange die nachfolgend dargestellten Anregungen und Hinweise gegeben.

Das Staatl. Gewerbeaufsichtsamt, Hildesheim, hatte darauf hingewiesen, dass den Entwurfsunterlagen nicht zu entnehmen sei, ob eine Nachrechnung unter Berücksichtigung der heute bestehenden baulichen Nutzungen erfolgt ist. Die Festsetzung von Zaunwerten wurde kritisch beurteilt. Es wurde angeregt, den B-Plan dahingehend zu überarbeiten.

Es wurde erwidert, dass § 2 der textlichen Festsetzungen geändert wurde. Auf Zaunwertfestsetzungen wurde verzichtet. Dieser geänderte Entwurf des Bebauungsplanes wurde erneut öffentlich ausgelegt. Durch das Büro Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen wurden in der schalltechnischen Beurteilung vom 28.05.2000 eine Nachberechnung der festgesetzten Schalleistungspegel erarbeitet. Nach dieser

schalltechnischen Überprüfung ist durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln ein ausreichender Immissionsschutz gewährleistet.

Der **Landkreis Schaumburg**, Stadthagen, hatte aus der Sicht des Bauordnungsamtes angeregt, im Planzeichen „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze“ noch ein „St“ einzutragen. Es wurde ferner darauf hingewiesen, dass diese Fläche im wirksamen FNP als gemischte Baufläche dargestellt und eine Entwicklung aus dem FNP nicht anzunehmen sei.

Auf die Darstellung einer Fläche zur Umgrenzung von Stellplätzen wurde verzichtet. Diese ca. 700 qm große Fläche befindet sich im Norden des Plangebietes und wurde als gewerbliche Baufläche dargestellt. Durch Darstellungen im Flächennutzungsplan wird keine parzellenscharfe Abgrenzung zwischen Bauflächen getroffen. Diese konkrete Abgrenzung und verbindliche Abgrenzung bleibt der städtebaulichen Ordnung durch die verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten. Dem Entwicklungsgebot § 8 Abs. 2 BauGB wurde somit entsprochen.

Ebenfalls wurde vom Landkreis darauf hingewiesen, dass sich bei dieser Bauleitplanung um eine Neuaufstellung handelt und die Bezeichnung 1. Änderung daher umzuformulieren sei. Dieser Hinweis wurde entsprechend berücksichtigt. Der redaktionelle Hinweis auf die Einfügung des Abs. 2 in die Bezeichnung § 6 Abs. 1 Ziff. 4 wurde vorgenommen.

Das **Amt für Zivil- und Katastrophenschutz** hatte auf die Sicherstellung des erforderlichen Grundschutzes für die Löschwasserbereitstellung und auf die dabei zu beachtenden einschlägigen Richtlinien und Vorschriften hingewiesen.

Es wurde erwidert, dass die Sicherstellung der für den Grundschutz bereitzustellenden Löschwassermengen mit der Samtgemeinde Rodenberg als örtlichen Träger des Feuerschutzes erörtert und abgestimmt wurde. Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfes wird im Rahmen der Erschließung des Gewerbegebietes neben den vorhandenen Hydranten eine Löschwasserentnahmestelle an der Rodenberger Aue hergestellt.

Das **Amt für Naturschutz** hatte darauf hingewiesen, dass eine zusätzliche Kompensationsfläche festgesetzt wurde, die auf dem Flst. 16/17, Flur 5, als Fortsetzung der Kompensationsmaßnahme für den B-Plan Nr. 33 „Im Scheunenfeld“ festgesetzt ist. Auf die Realisierung der Maßnahme durch Festsetzung im B-Plan wurde hingewiesen. Weiter wurde angeregt, bei Wegfall der Regelungen zu Dachformen und Farben sowie zur Eingrünung zumindest die Festsetzung zur Firsthöhe beizubehalten.

Hierzu wurde erwidert, dass die örtlichen Bauvorschriften aufgehoben wurden, da diese sich bzgl. der geplanten gewerblich genutzten baulichen Anlagen und Nutzungen nicht konkret bestimmen und nicht begründen lassen. Durch die Landesbauordnung werden für

eine Begründung von örtlichen Bauvorschriften qualifizierte Anforderungen bzgl. städtebaulicher oder baugestalterischer Zielsetzungen und Absichten angestrebt. Entsprechende Zielsetzungen und Absichten ließen sich für das Plangebiet nicht darlegen.

Die Realisierung der in der Bauleitplanung festgesetzten Kompensationsmaßnahmen erfolgt unmittelbar (innerhalb der nächsten Pflanzperiode) nach Beginn der Hochbau und Erschließungsmaßnahmen. Dieses wird in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzend dargelegt.

Der Anregung für den Bereich der externen Kompensationsmaßnahme ein Gesamtkonzept zu erarbeiten wurde gefolgt. Vorbereitend war dieses Gesamtkonzept zwischenzeitlich bereits Beratungsgegenstand im zuständigen Ratsausschuss des Fleckens Lauenau. Durch fachliche Abstimmung mit der Naturschutz- und Wasserbehörde soll dieses Gesamtkonzept erarbeitet werden.

Das **Amt für Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft** hatte darauf aufmerksam gemacht, dass innerhalb des Planbereiches keine Schutzgebiete für Grund- und Quellwassergewinnung vorhanden sind.

Die Darstellung von Teilflächen des Plangebietes als Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung wurde aus der wirksamen Flächennutzungsplanung übernommen. Hier befinden sich nördlich des Plangebietes Anlagen, über die in der Vergangenheit die Brauch- und Trinkwasserversorgung für einen örtlichen Industriebetrieb. Die Wasserversorgung des Industriebetriebes erfolgt zwischenzeitlich über die öffentlichen Versorgungsanlagen. Diese Darstellung wurde aus der Planzeichnung herausgenommen.

Für die Einleitung des im Plangebietes anfallenden Niederschlagswassers wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Die Erteilung der erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis wurde beantragt.

Das **Amt für Wirtschaftsförderung und Regionalplanung** hatte auf die zum Ursprungsbebauungsplan abgegebene Stellungnahme hingewiesen. Über die zum Bebauungsplan Nr. 29 „Oberhalb der Aue“ (Ursprungsbebauungsplan) vorgetragene Anregungen wurde durch den Rat des Fleckens Lauenau entschieden. Diese Entscheidung wurde mitgeteilt.

Weiter wurde vorgetragen, dass auf Grund der Zugehörigkeit der auf dem Flst. 2/30 angelegten Stellplatzfläche zum Gewerbegebiet und der damit verbundenen Lärmauswirkungen auf die unmittelbar angrenzenden Hausgrundstücke Nr. 54 und 56 eine Überprüfung der Lärmsituation erfolgen sollte.

Durch das Büro Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen wurden in der schalltechnischen Beurteilung vom 28.05.2000 eine Nachberechnung der festgesetzten Schalleistungspegel

erarbeitet. Nach dieser schalltechnischen Überprüfung ist durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln ein ausreichender Immissionsschutz gewährleistet.

Der von der **Avacon AG**, Gehrden, vorgetragene Hinweis, das Strom- und Gasversorgung im Plangebiet sichergestellt werden können, wurde in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Erschließungs- und Straßenbaumaßnahmen im Plangebiet sind mit dem Energieversorgungsunternehmen zu erörtern und abzustimmen. Hierbei sind insbesondere auch Maßnahmen für die Verlegung von Leitungen festzulegen.

Anlage 1

Artenliste für standortheimische und -gerechte Gehölzpflanzungen:
(Fettdruck: Gehölzarten mit Eignung für Feuchtbereiche/ Arten der Auwaldsäume)

Großkronige Laubbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Betula pendula	Hängebirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus laevis	Flatterulme

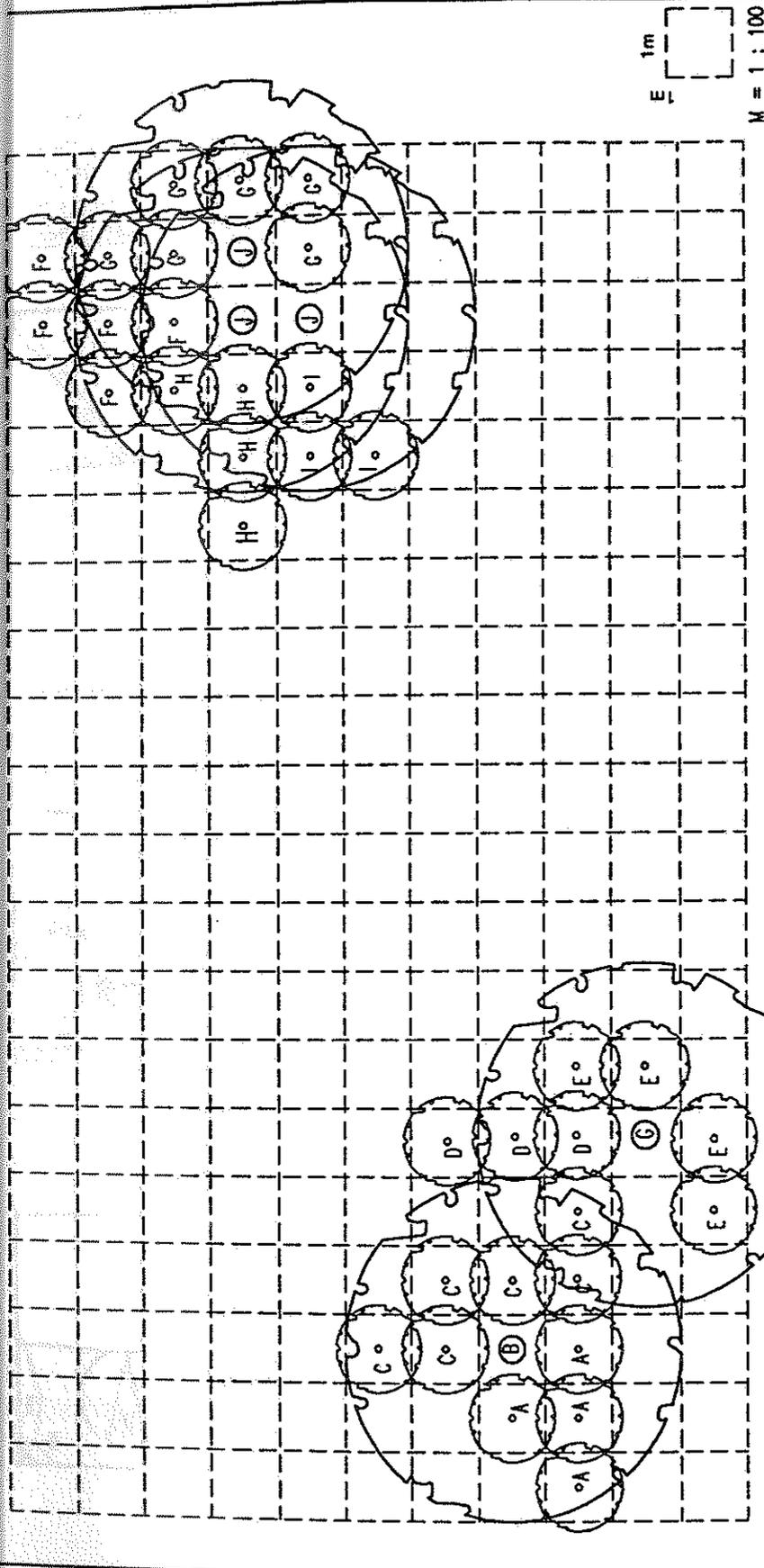
Mittel- bis kleinkronige Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Zweigrifflicher Weißdorn
Eyonimus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Salweide
Salix alba	Silberweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix trianda	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Anlage 2: Pflanzschema für die externe Kompensationsmaßnahme



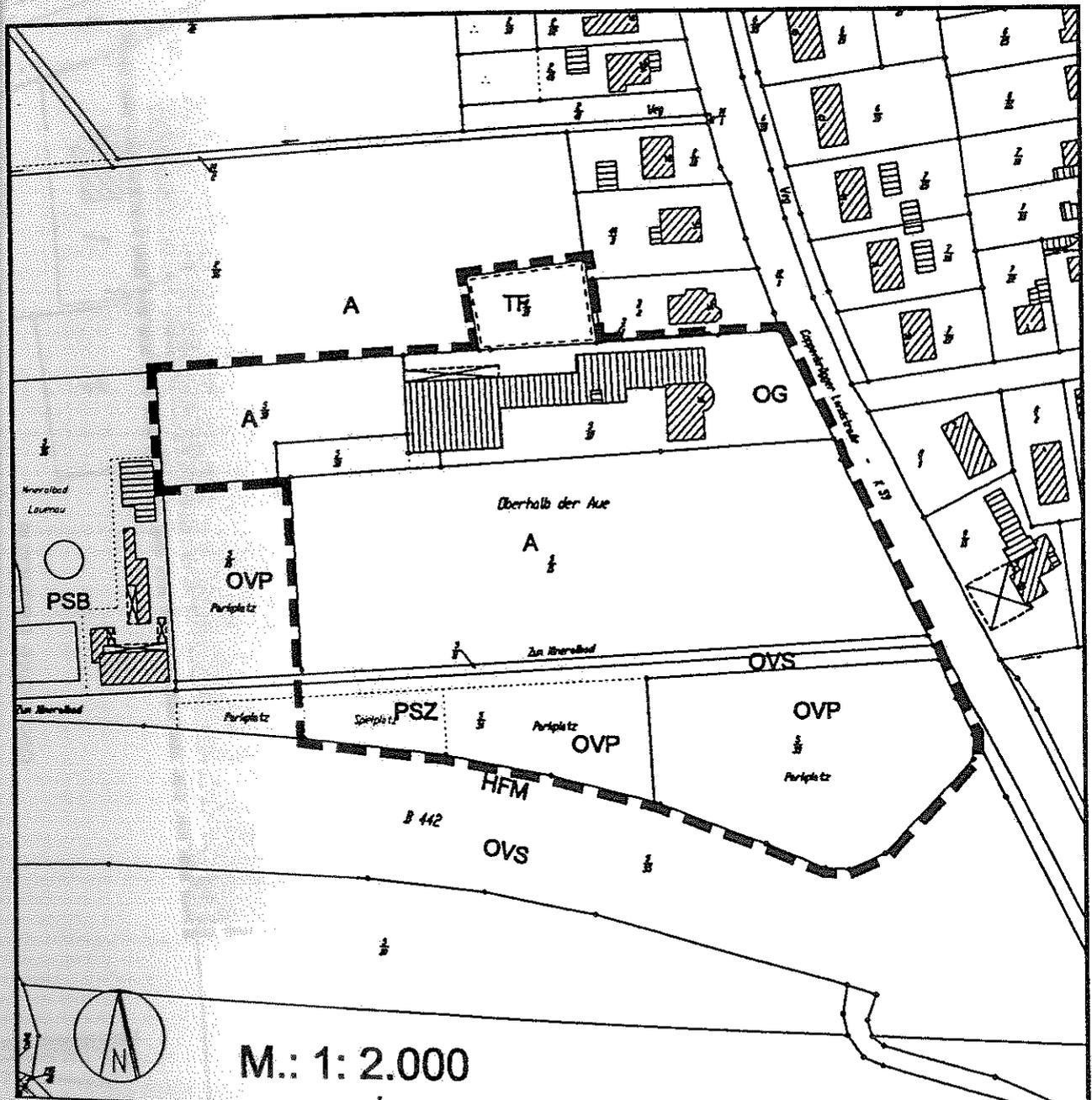
- | | | | | |
|---|-----------------------|--|----------|----------------------|
| A | Brombeere | | | |
| B | Bergahorn | | | |
| C | Salweide | | | |
| D | Salix alba | | | |
| E | Schneeball | | | |
| F | Salweide | | | |
| G | Himbeere | | | |
| H | Purpurweide | | | |
| I | (Rubus fruticosus) | | Schliehe | (Prunus spinosa) |
| J | (Acer pseudoplatanus) | | Esche | (Fraxinus excelsior) |
| K | (Salix caprea) | | | |
| L | (Salix alba) | | | |
| M | (Viburnum opulus) | | | |
| N | (Salix caprea) | | | |
| O | (Rubus idaeus) | | | |
| P | (Salix purpurea) | | | |

Anlage 2
Pflanzschema für Gehölzpflanzungen

Matthias Reinold – Planungsbüro
Dipl.-Ing. für Raumplanung und Städtebau
31840 Hess. Oldendorf – Kleinenwiesen 35
Telefon 05152/1566 Telefax 05152/51587

Anlage 3: Biotoptypen des Geltungsbereiches und seiner angrenzenden Bereiche

Biotoptyp	Kürzel	Bewertung
Acker	A	gering
Baum- und Strauchhecke	HFM	mittel
Freibad	PSB	gering
Spielplatz	PSZ	gering
Locker bebautes Einzelhausgebiet	OEL	gering
befestigte Fläche	TF	gering
Straße	OVS	gering
Parkplatz	OVP	gering
Gewerblich genutzte Fläche	OGG	gering





Gemischte Baufläche

Anlage

Allgemeines

GE II 07
Oberhalb der Aue

GE II 07

GE II 07
Zur Badenstraße

Plan Nr. 20

B 442

B-Plan Nr.29 (verkleinert)

7. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet

von

Reinold

Hess. Oldendorf, den 06.03.2001

Matthias Reinold - Planungsbüro

Dipl.- Ing. Für Raumplanung und Städtebau (IfR/SRL)

31840 Hess. Oldendorf - Kleinenwieden 35

Telefon 05152/1566 Telefax 05152/51857

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Lauenau hat in seiner Sitzung am 24.11.1999 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 28.01.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 22.02.2000 bis 21.03.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rodenberg, den 06.03.2001



Wehrhahn

Gemeindedirektor

Der Rat des Flecken Lauenau hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung

am 28.02.2001

als Satzung (§ 10 BauGB)

sowie die Entwurfbegründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB als Begründung beschlossen.

Rodenberg, den 06.03.2001



Wehrhahn

Gemeindedirektor