

# BEGRÜNDUNG

## ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 39.2 "Meierfeld"

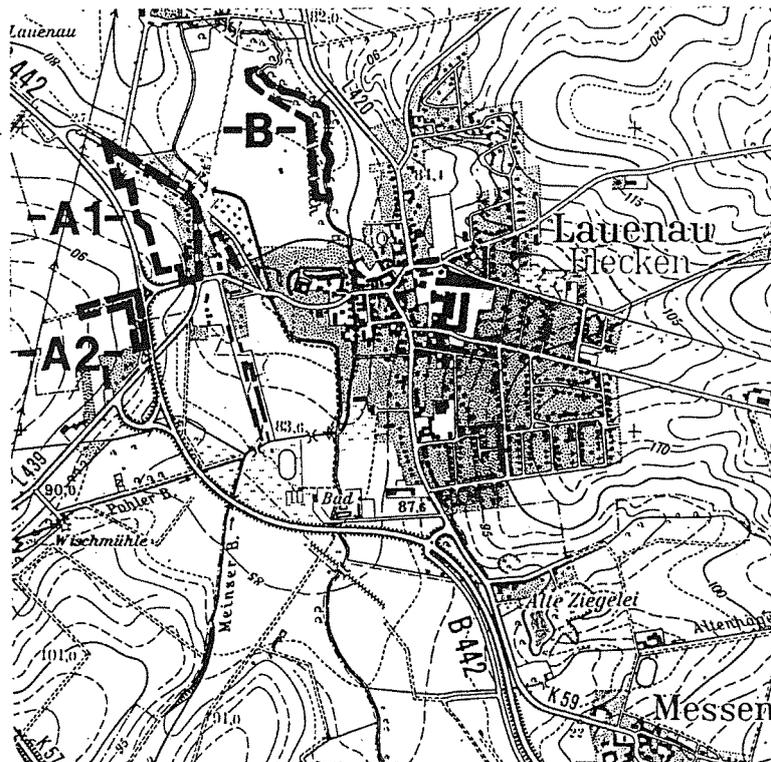
Flecken Lauenau

Landkreis Schaumburg

Regierungsbezirk Hannover

Stand: 09.09.1996

### Übersichtsplan Maßstab 1 : 25 000



Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 25 000  
Blatt-Nr. 3722      Ausgabejahr/Fortführungsstand 1990  
Herausgegeben vom  
Niedersächsischen Landesverwaltungsamt · Landesvermessung ·  
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Rinteln  
Antragsbuchnummer: V 48/95

Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Askan Lauterbach  
Stadtplaner SRL  
Dipl.-Ing. Inga Steding  
Jörg Schlüter

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
0. Vorbemerkungen	1
1. Planerische Rahmenbedingungen	1 - 3
1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	1
1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes, Höhenverhältnisse	2
1.3 Flächennutzungsplan	2 - 3
2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	4
3. Planungskonzept	4 - 8
3.1 Nutzungsstruktur	4 - 5
3.2 Verkehrserschließung	5
3.3 Natur und Landschaft, Grünordnung	5 - 8
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes	9 - 15
4.1 Art der baulichen Nutzung	9
4.2 Maß der baulichen Nutzung	9
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	10
4.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	11 - 13
4.5 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	14
4.6 Verkehrsflächen	15
5. Ver- und Entsorgung	15
6. Vereinbarkeit mit benachbarter Nutzung, Immissionen, Altlasten	15
7. Abgehende Landwirtschaftsflächen	16
8. Flächenbilanz	16
9. Bodenordnende Maßnahmen	16
10. Kosten, Finanzierung	17 - 18
11. Als bald zu treffende Maßnahmen	18
12. Kosten der als bald zu treffenden Maßnahmen	18
13. Hinweis	19
14. Abwägungsvorgang/Abwägungsergebnis	19 - 27

## 0. Vorbemerkungen

Der vorliegende Bebauungsplan besteht im zeichnerischen Teil aus den Planzeichnungen -A 1-, -A 2- und -B-.

Aufgrund eines Verfahrensfehlers mußten die mit 39.2 gekennzeichneten Teilflächen gem. Verfügung des Landkreis Schaumburg vom 24.06.1996 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 "Meierfeld" gestrichen werden (sh. zeichnerische Darstellung). Dieser Geltungsbereich wird in diesem gesonderten Verfahren zur Rechtskraft geführt.

Der Bebauungsplan Nr. 39.2 "Meierfeld" bildet die Rechtsgrundlage für die Durchführung aller Maßnahmen, die für die künftige Nutzung von Grund und Boden innerhalb des Plangebietes erforderlich sind.

Um eine rechtsverbindliche Verwirklichung dieser Aufgabe zu erreichen, hat der Verwaltungsausschuß des Flecken Lauenau die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

## 1. Planerische Rahmenbedingungen

### 1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Die Plangebiete -A 1- und -A 2- liegen nordwestlich des Ortskerns von Lauenau. Das Plangebiet -B- liegt nördlich der Ortslage. Die genaue Lage und Abgrenzung der Geltungsbereiche ist aus dem Übersichtsplan bzw. aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ersichtlich.

Das Plangebiet -A 1- beinhaltet folgende Flurstücke:

5/19, 5/20, 5/28, 5/7, 5/10, 5/9, 84/5, 5/22, 5/24, 5/21, 5/23, 185/5, 186/5, 187/5, 188/5, 189/5, 190/5, 5/25, 5/27, 5/26, 164/5, 158/5, 138/5 und 140/5 der Flur 6, Gemarkung Lauenau.

Der Geltungsbereich des Plangebietes -A 2- umfaßt die Flurstücke 15/16, 13/27 und 13/33 (teilweise) der Flur 6, Gemarkung Lauenau.

Die Größe der Plangebiete -A 1- bzw. -A 2- beträgt 4,254 ha bzw. 0,217 ha.

Das Plangebiet - B - umfaßt einen 1,007 ha großen Teilbereich des Flurstückes 24/9, Flur 7 in der Gemarkung Lauenau.

## 1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes, Höhenverhältnisse

Die westlich der B 442 gelegenen Flächen werden zur Zeit als Ackerland genutzt.

Die unbebauten Flächen sind völlig unstrukturiert. Das Gelände weist nur geringe Höhenunterschiede auf.

## 1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg ist durch die Bezirksregierung Hannover genehmigt worden und hat mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt am 04.03.1981 Wirksamkeit erlangt.

Im ursprünglichen Flächennutzungsplan waren die überplanten Flächen wie nachstehend erläutert dargestellt:

- Flächen, die östlich der B 442 liegen, mit Ausnahme der Flurstücke, die direkt an der Apelerner Straße liegen, als Gewerbegebiet mit einer Geschosßflächenzahl von 0,8
- Flächen beiderseits der Apelerner Straße als gemischte Baufläche

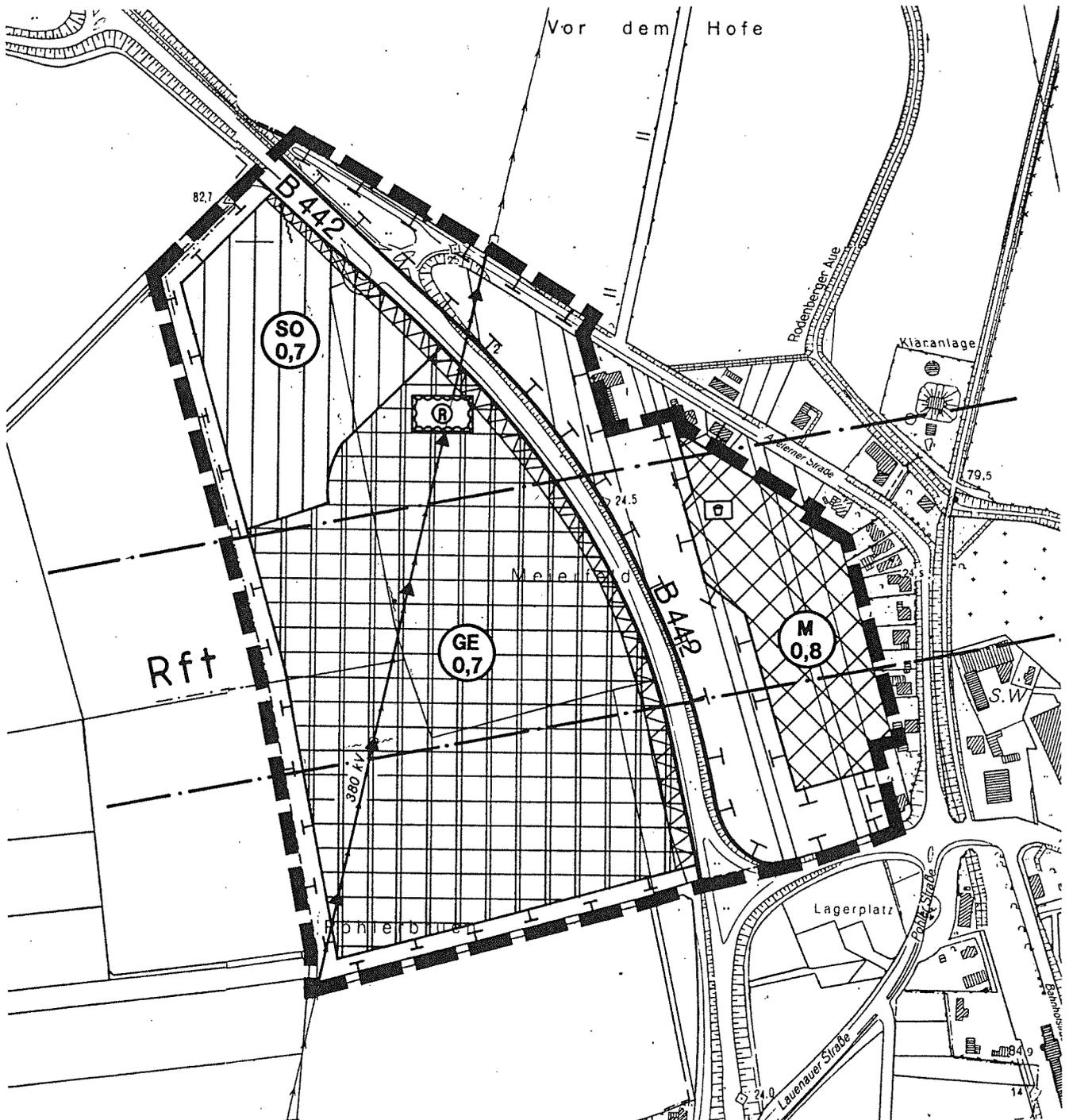
Da die ursprünglichen Darstellungen des Flächennutzungsplanes jedoch nicht mehr den nunmehr verfolgten städtebaulichen Entwicklungen entsprachen, wurde eine Flächennutzungsplan-Änderung durchgeführt. Diese 25. Flächennutzungsplan-Änderung wurde am 12.02.1996 vom Rat der Samtgemeinde Rodenberg beschlossen. Die Bezirksregierung Hannover hat die 25. FNP-Änderung mit Verfügung vom 21.06.1996 genehmigt.

Die durch den vorliegenden Bebauungsplan abgedeckten Flächen werden nunmehr im Flächennutzungsplan wie folgt dargestellt, um den raumordnerischen Zielen und der Bedeutung der Samtgemeinde Rodenberg als Grundzentrum zu entsprechen:

- Die zu bebauenden Flächen, die östlich der Maßnahmenflächen gemäß § 5 (2) Nr. 10 BauGB des Gebietes anschließen und somit an die Bebauung der Apelerner Straße angrenzen, werden als Mischfläche mit einer Geschosßflächenzahl von 0,8 ausgewiesen.

Flächennutzungsplan - 25. Änderung -

M. 1 : 5.000



## 2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes verfolgt der Flecken Lauenau das Ziel, durch die Erweiterung gemischter Bauflächen sowohl Wohnraum als auch Flächen für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zur Verfügung zu stellen. Die Ausweitung der bereits vorhandenen Mischfläche im Nordwesten der Ortslage Lauenau bietet sich aus städtebaulichen, ökologischen und ökonomischen Gründen an.

Folgende Ziele werden mit der Planung verfolgt:

- Verbesserung der Wohnraumversorgung der Bevölkerung durch Bereitstellung ortskernnaher Wohnbauflächen
- Verbesserung der Arbeitsplatzsituation durch bessere Expansionsmöglichkeiten für vorhandene Betriebe und Vorhalten von Flächen für Neuansiedlungen von Gewerbe- und Handwerksbetrieben und Dienstleistungsbetrieben
- Gestalterische Einbindung der neuentstehenden Bebauung in die vorhandene städtebauliche Struktur
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die Nutzung von Flächen mit eingeschränkter Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt

## 3. Planungskonzept

### 3.1 Nutzungsstruktur

Östlich der B 442 sollen Wohngebäude und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe entstehen. Diese Mischgebiete stellen einen Übergangsbereich sowohl vom Gewerbegebiet (B-Plan Nr. 39) zur Ortslage als auch zu den in nördlicher und östlicher Richtung angrenzenden Freiflächen dar.

Entsprechend dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze wird im ausgewiesenen Mischgebiet ein Kinderspielplatz vorgesehen, da der nächste Spielplatz rd. 1 km entfernt liegt. Die Privatgärten und angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bieten keine aus-

reichenden und sicheren Spielmöglichkeiten, so daß die Einrichtung eines Spielplatzes notwendig ist.

Die Kompensation gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz (Ausgleich von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild) ist innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Eine ca. 1 ha große Fläche für Ersatzmaßnahmen wird innerhalb des Plangebietes B bereitgestellt.

### 3.2 Verkehrerschließung

Das Mischgebiet wird von der Apelerner Straße aus über eine Stichstraße mit Wendeanlage erschlossen.

### 3.3 Natur und Landschaft; Grünordnung

Auf Grundlage des § 1 Abs.5 Nr.7 BauGB und § 8a BNatSchG sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten. Um diese Belange hinreichend zu berücksichtigen, hat die Samtgemeinde Rodenberg einen Grünordnungsplan zur Vorbereitung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Meierfeld" vom Planungsbüro G. v. Luckwald, Hameln, erstellen lassen. Der Grünordnungsplan ist Grundlage der Begründung zum Bebauungsplan.

Bei den folgenden Ausführungen zu den Belangen von Natur und Landschaft handelt es sich um eine Zusammenfassung der wesentlichen Aussagen des Grünordnungsplanes.

#### 3.3.1 Zustand von Natur und Landschaft

##### **Arten und Lebensgemeinschaften**

Die großflächige, intensive ackerbauliche Nutzung bedingt eine Verarmung an naturnahen Elementen und damit verbunden eine geringe Lebensraumbedeutung auf den überwiegenden Flächen des Untersuchungsgebietes. Versiegelte und teilweise versiegelte Flächen (Verkehrsflächen etc.) haben ihre Lebensraumfunktion vollständig verloren. Biotope mit mittlerer Schutzwürdigkeit stellen einen flächenmäßig geringen Anteil dar und beschränken sich auf linienhafte Strukturen. Dies sind v.a. Gewässer (Bäche, Gräben) und wege- bzw. straßenbegleitende Säume, unter denen besonders der Gehölzsaum entlang der B 442 herauszustellen ist.

Hervorzuheben ist eine gewisse Bedeutung des Gebietes für gefährdete Wirbeltierarten der offenen, landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang Feldhase, Feldlerche und Rebhuhn. Anspruchsvolle, regional seltene Arten konnten jedoch nicht nachgewiesen werden.

### **Böden**

Die natürlichen Bodenfunktionen sind im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen stark eingeschränkt und im Bereich der Verkehrs- und Siedlungsflächen vollständig unterbunden. Als Bodentyp sind neben den anthropogenen Böden ausschließlich Pseudogley-Parabraunerden anzutreffen. Diese weisen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffanreicherung, eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung und eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Wassererosion auf.

### **Wasser**

Im Gebiet kommen ein kleiner Bachlauf sowie einige, zumeist straßen- und wegebegleitende Gräben vor, die infolge von Gewässerausbau und regelmäßigen Unterhaltungsmaßnahmen (Mahd, Räumung) in ihrer Lebensraumfunktion stark eingeschränkt sind.

Die Grundwasserneubildungsrate ist bei einem Wert von 150-200 mm/Jahr auf den ackerbaulich genutzten Flächen als mittel einzustufen, ebenso die Gefährdung des Grundwassers gegenüber Schadstoffeintrag.

### **Klima/Luft**

Hinsichtlich der mesoklimatischen Verhältnisse sind die Ackerflächen des Untersuchungsgebietes aufgrund ihrer Bedeutung für die Kaltluftproduktion hervorzuheben. Zwischen Untersuchungsgebiet und klimatisch oder lufthygienisch belasteten Siedlungsbereichen besteht jedoch kein Wirkungszusammenhang. Vielmehr besteht eine deutliche lufthygienische Vorbelastung durch verkehrsbedingte Immissionen insbesondere entlang der B 442 (vgl. TÜV HANNOVER/SACHSEN-ANHALT e.V. 1995).

### **Landschaftsbild und Erholung**

Das Untersuchungsgebiet ist insgesamt durch ein geringes Maß an Vielfalt, Eigenart und Naturnähe gekennzeichnet. Negative anthropogene Sinneseindrücke, darunter v.a. die durch Straßenverkehr ausgelösten Reize dominieren eindeutig über die Natürlichen. Hierdurch und durch die Trennwirkung der vorhandenen Hauptverkehrsstraßen hat das Gebiet für die landschaftsbezogene Erholung eine untergeordnete Bedeutung.

### **Vorbelastung**

Im Untersuchungsgebiet führen folgende Vorbelastungen zu einer mehr oder weniger starken Beeinträchtigung der Funktionen des Naturhaushaltes:

- Schadstoff-Immissionen durch Verkehr auf der A2, B 442 und L 439,
- Dünger- und Pestizideinsatz auf landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen,

- Beeinträchtigung durch Entwässerung (Drainage) landwirtschaftlicher Flächen,
- Unterhaltung und Ausbau der Fließgewässer.

Den meisten Vorbelastungen ist gemeinsam, daß sie sich in gleichem Maße negativ auf die Arten- und Lebensgemeinschaften, den Boden und das Wasser auswirken.

Für das Landschaftserleben sind die von der A2 und der B 442 ausgehende Trennwirkung und der Verkehrslärm, die Freileitungstrasse sowie die Strukturarmut der Ackerflächen als Beeinträchtigungen zu nennen.

### 3.3.2 Eingriffe in Natur und Landschaft (Konfliktanalyse)

Die geplante Bebauung ist als erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes einzustufen. Im Bereich des B-Planes (Gesamtgröße ca. 5,48 ha) ist eine maximale Neuversiegelung von ca. 1,95 ha durch die geplante Bebauung und Erschließung zu erwarten (s. Tab.). Durch diese Flächenversiegelung und die sonstigen zu erwartenden Eingriffe sind folgende Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu prognostizieren:

Als erheblich und nachhaltig ist die durch Versiegelung hervorgerufene Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu bezeichnen, da hierdurch sämtliche Funktionen des Bodens verloren gehen (maximal versiegelbare Fläche: 1,95 ha). Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser besteht die Gefahr einer Verschmutzung durch das von den Verkehrsflächen abfließende Regenwasser. Diese kann jedoch durch die Anlage von Ölabscheidern (im Sondergebiet) und Sedimentationsbecken eingegrenzt werden.

Die mit der Versiegelung in Zusammenhang stehende mögliche zusätzliche Belastung der Rodenberger Aue als Vorfluter kann durch die Anlage eines Rückhaltebeckens deutlich reduziert werden.

Für das Schutzgut Arten und Biotope sind durch die Realisierung des B-Planes keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, da zum größten Teil Ackerflächen mit geringer Lebensraumfunktion von dem Bauvorhaben betroffen sind. Allerdings wird durch den Verlust dieser Biotope der Lebensraum einiger bundesweit gefährdeter, im Untersuchungsgebiet jedoch in geringer Dichte auftretender Tierarten (Rebhuhn, Feldlerche, Hase) zerstört.

Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Verbesserung der Umweltsituation zu erwarten. Dies trifft für alle Schutzgüter zu.

Aus der Konfliktanalyse geht hervor, daß durch den B-Plan ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 8 BNatSchG vorbereitet wird, so daß § 8a BNatSchG auf den B-Plan anzuwenden ist und über Vermeidungs-, Ausgleichs- und ggf. Ersatzmaßnahmen zu entscheiden ist.

Flächenangaben zur Beurteilung der Auswirkungen der B-Plan-Umsetzung auf Natur und Landschaft (Größe des Plangebietes A: 4,48 ha)				
Flächentyp	Gesamtfläche in ha	max. versiegelbare Fläche in ha	Unversiegelbare Flächen in ha	
			A	B
<b>Nettobauland</b> - überbaubar lt. GRZ 0,4 (MI) - mögl. Überschreitung der GRZ bis 0,6 - Sonstige Außenanlagen Vorhandene Versiegelung → 0,8 ha <sup>1)</sup>	3,88	1,55 0,78		1,55
<b>Verkehrsfläche</b> - versiegelte Fläche im Straßenraum - Pflanzfläche für Straßenbäume - Wirtschaftsweg, Geh-, Radweg	0,45	0,19 0,22		0,04
<b>Öffentliche Grünflächen</b> - Spielplatz - Fläche mit Regentrückhaltebecken im MI-Gebiet	0,15	0,01	0,06	0,08
<b>Endsumme</b>	<b>4,48</b>	<b>2,75</b>	<b>0,06</b>	<b>1,67</b>
Max. Neuversiegelung (versiegelbare Fläche nach Abzug bestehender Versiegelungen → 0,8 ha)	<b>1,95 ha</b>			
Angaben zur Berücksichtigung der unversiegelten Flächen bei der Bilanzierung nach § 8 BNatSchG:				
A = Fläche/Flächenteil wird in der Bilanzierung als Kompensationsfläche berücksichtigt				
B = Fläche/Flächenteil wird in der Bilanzierung nicht als Kompensationsfläche berücksichtigt				
<sup>1)</sup> Wird als Vorbelastung von der max. versiegelbaren Fläche abgezogen.				

#### 4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 39.2 "Meierfeld" enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BVBl. I S. 2253) in der z. Z. gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der z. Z. gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

##### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die im östlichen Plangebiet A1 gelegenen Bauflächen sind als Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Hier soll ein Übergangsbereich zwischen dem Ortskern und dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet / Sondergebiet (B-Plan Nr. 39) geschaffen werden. Zum Schutz der im Mischgebiet entstehenden Wohnnutzungen sind hier Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

##### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Höchstmaßes der baulichen Nutzung sind die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ) festgesetzt worden.

Für das ausgewiesene Mischgebiet wird eine relativ lockere Bebauung am Ortsrand und somit eine ortstypische bauliche Nutzung angestrebt. Aus diesem Grund sind hier eine GRZ = 0,4 und eine GFZ = 0,8 vorgesehen, wobei jedoch eine zweigeschossige Bebauung wegen der Höhenlage der B 442 und des vorhandenen Bestandes baulicher Anlagen für vertretbar gehalten wird.

#### 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für die ausgewiesenen Mischgebiete wird die offene Bauweise, welche eine Beschränkung der Gebäudelänge auf maximal 50 m beinhaltet, festgesetzt. Hierdurch soll eine gewisse Transparenz des Plangebietes gewahrt bleiben und eine blockbildende Bebauung verhindert werden.

Die überbaubaren Flächen werden ausschließlich durch Baugrenzen gebildet. Sie sind ausreichend bemessen, um eine zweckentsprechende Bebauung zu realisieren.

Hinsichtlich der Gestaltung werden keine weiteren Festsetzungen getroffen, um jedem Bauherren möglichst vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten offen zu lassen.

Der Schutz des Landschaftsbildes wird durch die getätigten Festsetzungen (sh. auch Kap. 4.4) in ausreichendem Maße sichergestellt.

4.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der Eingriffe

**Zusammenfassung und Begründung der Maßnahmen**

Maßn.-Nr.	Kurzbeschreibung der Maßnahme	Stichpunktartige Begründung der Maßnahme
<b>ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN</b>		
1	Anzupflanzende Bäume (auf privaten Flächen)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Landschaftsgerechte Einbindung des Baugebietes, Raumwirksamkeit, psychologische Wirkung, Erhöhung der Freiraumqualität</li> <li>2. Verbesserung der mikroklimatischen Situation (Temperatursenkung) durch Beschattung und Transpiration, Filterfunktion gegenüber Luftschadstoffen</li> <li>3. Lebensraumfunktion für Flora und Fauna bei Verwendung einheimischer Gehölzarten</li> <li>4. Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses durch Evapotranspiration</li> </ol>
2	Gliederung und Eingrünung von Pkw-Stellplatzflächen	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vermeidung ungegliederter, monoton wirkender Stellplatzflächen</li> <li>2. Sonst.: siehe Maßn. Nr. 2 (1. - 4.)</li> </ol>
3	Anzupflanzende Bäume auf öffentlichen Verkehrsflächen	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gliederung und Belebung des Straßenraumes</li> <li>2. Forderung von Mindestpflanzflächen und Schutz vor Überfahren zur Gewährleistung eines ungestörten Wachstums</li> <li>Sonst.: siehe Maßn.Nr. 2 (1. - 4.)</li> </ol>
4	Begrünung eines Spielplatzes	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Schaffung attraktiver Freiräume für Kommunikation und Kinderspiel</li> <li>2. Sonst.: siehe Maßn. Nr. 2 (1. - 4.)</li> </ol>
5	Begrünung des Regenrückhaltebeckens (auf öffentlichen Flächen)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dauerhafte Reduzierung des Pflegeaufwandes durch Beschattung und eine damit verbundene Verringerung des Krautaufluges</li> <li>2. Sonst.: siehe Maßn.Nr. 1 (1. - 3.)</li> </ol>
<b>BODENSCHUTZ UND BEGRENZUNG DER BODENVERSIEGELUNG</b>		
6	Begrenzung der Bodenversiegelung auf Parkplätzen	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Niederschlagsversickerung, Erhalt der Grundwasserneubildung, Vermeidung von Hochwasserspitzen</li> <li>2. Verbesserung der mikroklimatischen Situation durch erhöhte Transpiration der Oberflächen</li> <li>3. Verbesserte Wasserversorgung der Pflanzenwurzeln</li> </ol>
<b>SONSTIGE MASSNAHMEN ODER GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN</b>		
7	Geländeplanum	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Erhalt der topographischen Eigenart des Landschaftsraumes</li> <li>2. Schutz des Grundwassers (Absenkung)</li> <li>3. Schutz des Oberbodens vor Erosion</li> </ol>

Maßn.-Nr.	Kurzbeschreibung der Maßnahme	Stichpunktartige Begründung der Maßnahme
<b>MASSNAHMEN AUF DER EXTERNE FLÄCHE</b>		
8	Anpflanzung entlang der Mühlенаue	1. Erhöhung der Lebensraumfunktion an der Mühlенаue durch Extensivierung und Gehölzpflanzung 2. Verbesserung des Biotopverbundes innerhalb des Fließgewässerökosystems 3. Verringerung von Schadstoffeinträgen in die Mühlенаue durch die Pufferwirkung von Gehölzen

#### 4.4.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Den naturschutzrechtlichen Vorgaben der Eingriffsregelung nach § 8a BNatSchG wurde im B-Plan Nr. 39.2 "Meierfeld" wie im folgenden dargelegt Rechnung getragen.

##### ■ Vermeidungsmaßnahmen

In der Phase der parallelen Bearbeitung und Abstimmung von Grünordnungs- und Bebauungsplan wurden durch entsprechende textliche Festsetzungen Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes getroffen; im Einzelnen sind zu nennen:

- Begrenzung der Bodenversiegelung auf Parkplätzen (Maßn. 6),
- Gestaltungsvorschriften bei Geländemodellierungen (Maßn. 7).

##### ■ Ausgleichsmaßnahmen

Da die Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung nicht vollständig vermieden werden können, sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (§ 8 BNatSchG). Im Bereich des B-Planes werden folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf Privatgrund und im öffentlichen Straßenraum (Maßn. 1, 2, 3)
- Begrünung eines Spielplatzes (Maßn. 4) sowie des Rückhaltebeckens im Mischgebiet (Maßn. 5),
- Entwicklung einer naturnahen Grünfläche an der Mühlенаue (Maßn. 8).

#### Zusammenfassende Bilanzierung

Nach Gegenüberstellung der Eingriffe mit den Ausgleichsmaßnahmen sind die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne von § 8 BNatSchG ausgeglichen. Dies wird wie folgt begründet:

- Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist der Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung als ausgeglichen einzustufen, da eine landschaftsgerechte Neugestaltung desselben erfolgt (intensive Durchgrünung, umfangreiche Ortsrandeingrünung).
  
- Hinsichtlich der Schutzgüter Wasser sowie Klima/Luft wird der erforderliche Ausgleich ebenfalls vollständig erreicht, da in erheblichem Umfang Maßnahmen zur Verbesserung der betroffenen Werte und Funktionen festgesetzt werden.
  
- Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften sowie Boden erfolgen insbesondere durch die mögliche Versiegelung von Ackerflächen (1,53 ha) mit geringer Lebensraumbedeutung. Der ermittelten gesamten Neuversiegelung von 1,95 ha stehen Ausgleichsflächen in einer Größenordnung von rd. 1 ha gegenüber. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist somit bei einem Flächenverhältnis von 1:0,5 (Eingriffsfläche/Ausgleichsfläche) als ausgeglichen einzustufen.

#### 4.5 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Im Plangebiet ist folgende abflußwirksame Fläche ( $A_{red}$ ) zu berücksichtigen:

	Nettobau-land	Grund-flächenzahl	$A_{red}$	Verkehrs-fläche	$\Sigma A_{red}$
	[ha]	[-]	[ha]	[ha]	[ha]
Mischgebiet	4,8	0,6	2,9	0,3	3,2

Für die überschlägige Dimensionierung des Rückhaltebeckens wird ein 15 min. Regen (120 l/(s\*ha)) mit einer Wiederkehrhäufigkeit von  $n = 0,2$  gewählt. Der gedrosselte Abfluß soll dem des natürlichen Einzugsgebietes entsprechen und beträgt rd. 1 l/(s\*ha).

Grundlage der folgende Tabelle ist die Formel für den Regenzufluß ( $Q_{zu}$ ) bzw. das Rückhaltevo-lumen (V).

$$Q_{zu} = r_{15} \times \phi \times \psi \times A_{red} \text{ [l/s]}$$

$$V = (Q_{zu} - Q_{ab}) \times (15 \times 60) / 1.000 \text{ [m}^3\text{]}$$

mit:

- $Q_{zu}$  = Regenzufluß [l/s]
- $Q_{ab}$  = gedrosselter Ablauf [l/s]
- $r_{15}$  = Regenspende [l/(s\*ha)]
- $\phi$  = Zeitbeiwert [-]
- $\psi$  = Spitzenabflußbeiwert [-]
- $A_{red}$  = abflußwirksame Fläche [ha]

	$A_{red}$	$r_{15}$	$\phi$	$\psi$	$Q_{zu}$	$Q_{ab}$	$Q_{zu}-Q_{ab}$	V
	(ha)	(l/(s*ha))	(-)	(-)	(l/s)	(l/s)	(l/s)	(m <sup>3</sup> )
Mischgebiet	3,2	120,0	1,78	0,65	444,3	4,8	439,5	395,0

Unter der Annahme, daß die Beckentiefe ca. 1,0 m beträgt, ist für das Becken zuzüglich Böschung und Bepflanzung im Mischgebiet rd. 600 m<sup>2</sup> Brutto-Fläche erforderlich. Diese Fläche wird im Plangebiet durch entsprechende Ausweisung bereitgestellt.

#### 4.6 Verkehrsflächen

Im Mischgebiet ist für die Planstraße "A" eine Fahrbahnbreite von 5,00 m (Begegnungsfall LKW/ PKW bei geringfügig verminderter Geschwindigkeit), ein kombinierter Park-/ Grünstreifen von 2,00 m Breite und ein Gehweg von 1,50 m Breite vorgesehen. Die geplante Wendeanlage hat einen Außenradius von 11,00 m, damit das Wenden von Müllfahrzeugen und ähnlichen Kraftfahrzeugen problemlos möglich ist.

### 5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie der Anschluß an das Fernmeldenetz werden durch die Erweiterung bestehender Anlagen in der Apelerner Straße sichergestellt. Der Standort einer ggf. erforderlich werdenden Transformatorenstationen zur Versorgung mit elektrischer Energie wird nach den technischen Erfordernissen und im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern festgelegt.

Zur Sicherstellung des notwendigen Brandschutzes werden ausreichend dimensionierte Wasserleitungen verlegt.

Weitere Anforderungen an den Brandschutz, wie z. B. die Anordnung von Hydranten, sind mit dem Brandschutzbeauftragten beim Landkreis Schaumburg sowie mit Vertretern der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

Die Entwässerung des Plangebietes ist im Trennverfahren (Regenwasser / Schmutzwasser) vorgesehen.

### 6. Vereinbarkeit mit benachbarter Nutzung, Immissionen, Altlasten

Aus den an den Bebauungsplan angrenzenden Gebieten sind keine Immissionsstörungen zu erwarten, die negative Einflüsse auf die geplanten Nutzungen ausüben könnten.

Hinsichtlich der Schallemissionen der B 442 und des westlich der B 442 geplanten Gewerbegebietes sind im Bebauungsplan Nr. 39 Festsetzungen für aktive Schallschutzmaßnahmen getroffen worden, welche eine unzumutbare Beeinträchtigung der ausgewiesenen Mischgebiete vermeiden.

Altlasten / Altablagerungen sind in dem Plangebiet nach heutigen Erkenntnissen nicht vorhanden.

## 7. Abgehende Landwirtschaftsflächen

Durch die Gebietsausweisung des Bebauungsplanes werden rd. 1,53 ha Landwirtschaftsfläche in Anspruch genommen, die zur Zeit als Ackerfläche genutzt werden.

## 8. Flächenbilanz

Bruttobaufläche (Plangebiete A und B):	54.775 m <sup>2</sup>	=	5,478 ha	=	100,0 %
Nettobauland:	38.750 m <sup>2</sup>	=	3,875 ha	=	70,7 %
Öffentl. Verkehrsfläche:	4.485 m <sup>2</sup>	=	0,449 ha	=	8,2 %
davon Planstraße A:	2.320 m <sup>2</sup>				
Geh- und Radwege- verbindung:	2.165 m <sup>2</sup>				
Öffentl. Grünfläche:	1.470 m <sup>2</sup>	=	0,147 ha	=	2,7 %
davon RRB Mischgebiet:	610 m <sup>2</sup>				
Spielplatz:	860 m <sup>2</sup>				
Maßnahmenflächen f. Natur und Landschaft:	10.070 m <sup>2</sup>	=	1,007 ha	=	18,4 %
davon Plangebiet B:	10.070 m <sup>2</sup>				

## 9. Bodenordnende Maßnahmen

Der Flecken Lauenau wird zur Verwirklichung der exekutiven Maßnahmen des Bebauungsplanes die geplanten öffentlichen Verkehrs- und Ausgleichsflächen erwerben.

Sollten aufgrund der angestrebten privaten Vereinbarungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes keine befriedigenden Lösungen gefunden werden, so stellt der Bebauungsplan die Grundlage für die notwendigen bodenordnenden Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches (Erstes Kapitel, Vierter Teil - Bodenordnung) dar.

## 10. Kosten, Finanzierung

Die voraussichtlichen Brutto-Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen innerhalb des Bebauungsplanes betragen:

- im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) rd. 1.635.000,00 DM  
(Grunderwerb der öffentlichen Verkehrsflächen,  
Straßen- und Wegebau, Straßenbeleuchtung  
sowie 50 % Regenwasserkanalisation und  
Regenrückhaltebecken)
  
- im Sinne des Niedersächsischen Kommunal-  
abgabengesetzes (NKAG) rd. 395.000,00 DM  
(Schmutzwasserkanalisation sowie 50 %  
Regenwasserkanalisation - ohne Anschluß-  
kanäle und Hausanschlüsse und  
Regenrückhaltebecken)
  
- für die Wasserversorgung rd. 40.000,00 DM  
(ohne Hausanschlüsse)
  
- Maßnahmen für Natur und Landschaft, z. Z. ohne Ansatz  
Ausgleichsmaßnahmen

Die Erschließungsmaßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches sind gemäß § 127 ff BauGB in Verbindung mit der Satzung des Fleckens Lauenau über die Erhebung des Erschließungsbeitrages beitragsfähig. Gemäß § 129 (1) BauGB und der Satzung des Flecken Lauenau über die Erhebung des Erschließungsbeitragsatzes trägt der Flecken Lauenau 10 vom Hundert des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, sofern nicht gemäß § 124 BauGB ein anderslautender Erschließungsvertrag abgeschlossen wird.

Für die Kanalisationsanlagen (Schmutzwasser, Regenwasser anteilig) und die Wasserversorgung werden Beiträge nach den Abgabensatzungen der Samtgemeinde Rodenberg erhoben.

Gemäß § 8a (1) Satz 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft den Baugebieten zu-

geordnet. Im Falle der Aufstellung einer Satzung gemäß § 8a (5) BNatSchG durch den Flecken Lauenau ist damit die Grundlage für die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen geschaffen.

### **11. Als bald zu treffende Maßnahmen**

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen folgende Maßnahmen als bald getroffen werden:

1. Grunderwerb öffentlicher Verkehrsflächen
2. Erstellung der Baustraßen (einschließlich Regenwasserkanalisation)
3. Bau des Regenrückhaltebeckens (in Abhängigkeit von der Realisierung)
4. Kanalbaumaßnahmen (Schmutzwasser)
5. Wasserversorgung
6. Löschwasserversorgung

### **12. Kosten der als bald zu treffenden Maßnahmen**

Zu 1.	rd.	290.000,00 DM
zu 2.	rd.	300.000,00 DM
zu 3	rd.	450.000,00 DM
zu 4.	rd.	155.000,00 DM
zu 5.	rd.	25.000,00 DM
zu 6.	rd.	30.000,00 DM

Die Mittel für die Maßnahmen 1 - 6 sind vom Flecken Lauenau und der Samtgemeinde Rodenberg vorzuschießen, solange zu ihrer Deckung Vorauszahlungsleistungen auf den Erschließungs- und Kanalbeitrag nicht erhoben werden können. Sie sind in den Haushalten des Flecken Lauenau und der Samtgemeinde Rodenberg entsprechend des Fortschrittes der Verwirklichung des Bebauungsplanes bereitzustellen.

### 13. Hinweis

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39.2 "Meierfeld" ist mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen. Gemäß § 13 NDSchG wird dem Träger der Maßnahme deshalb zur Auflage gemacht, den Beginn der Erdarbeiten 2 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige hat an das Nieders. Landesverwaltungsamt - Institut für Denkmalpflege - zu erfolgen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten und ggf. eine unverzügliche Bergung dabei entdeckter archäologischer Funde durchgeführt werden kann.

Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4, wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.

Hinweise: Die Anzeigepflicht bezieht sich auf den Mutterbodenabtrag in den Straßentrassen sowie den Kanalbau. In Bereichen, in denen archäologische Bodendenkmale auftreten oder zu vermuten sind, hat der Mutterbodenabtrag mit einem Hydraulikbagger mit Grabenschaufel zu erfolgen. Der Denkmalpflege ist die erforderliche Zeit zur Dokumentierung und Bergung archäologischer Relikte zu lassen.

### 14. Abwägungsvorgang/Abwägungsergebnis

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Meierfeld" sind folgende Beteiligungsschritte gemäß Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt worden:

- Frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB am 08.08.1995
- Beteiligung der Bürger gem. § 3 (2) BauGB vom 21.11.1995 - 22.12.1995
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 13.11.1995 (Frist: 22.12.1995)

Die Bürger und Träger öffentlicher Belange äußerten nachstehend wiedergegebene abwägungsrelevante Bedenken und Anregungen:

Bezirksregierung Hannover

- (1) Der Beginn der Erdarbeiten ist zwei Wochen vorher schriftlich beim Niedersächsischen Landesverwaltungsamt anzuzeigen, da im Plangebiet mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen ist.
- (2) Das Gebäude Apelerner Straße 12 ist nachrichtlich als Baudenkmal zu übernehmen.
- (3) In den an die Rodenberger Aue angrenzenden nicht-überbaubaren Bereichen ist von einer Errichtung von Nebengebäuden abzusehen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind zu ergänzen.

Landkreis Schaumburg

- (4) Die Löschwasserversorgung ist durch eine Kombination öffentlicher und privater Maßnahmen sicherzustellen.
- (5) Hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhe von bis zu 15 m im Gewerbegebiet bestehen Bedenken.
- (6) Die zeichnerischen Festsetzungen bzw. die Planzeichenerklärung sind im Sinne einer eindeutigen Planaussage um folgende Punkte zu ergänzen:
  - Straßenbegrenzungslinie (Nr. 6.2 Planz.VO)
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Nr. 6.3 Planz.VO)
  - Vermaßung des Wendeplatzes am Ende der Planstraße C
  - Vereinheitlichung der Bezeichnung auf "Sichtfläche" in den textlichen Festsetzungen und der Planzeichenerklärung
- (7) Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung unbedingt erforderlich.
- (8) Für die Gewässerverlegung ist ein Planfeststellungs-/Plangenehmigungsverfahren erforderlich.
- (9) Die Kapazitäten der Gruppenkläranlage Rodenberg sind den zu erwartenden Abwassermengen anzupassen.

- (10) Die externe Kompensationsfläche (Plangebiet - B -) ist im F-Plan nicht gem. § 5 (2) Nr. 10 dargestellt.
- (11) Bei der Bilanzierung im Grünordnungsplan ergeben sich Unklarheiten hinsichtlich der Erfassung und Bewertung der Gehölzstrukturen an der B 442.
- (12) Fassadengestaltung und Vorschriften über Werbeanlagen sollten in einer örtlichen Bauvorschrift geregelt werden.

#### Deutsche Telekom

- (13) Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind für eine Koordinierung mit dem Straßenbau und anderen Leitungsträgern mind. neun Monate vor Baubeginn anzuzeigen.

#### Staatliches Amt für Wasser und Abfall

- (14) Vor Ausweisung des neuen Baugebietes ist nachzuweisen, daß der benötigte Wassermehrbedarf gedeckt werden kann.
- (15) Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers ist anzustreben. Wenn dies nicht möglich ist, sollte eine Rückhaltung des Regenwassers erfolgen.
- (16) Die geplanten Maßnahmen an der Rodenberger Aue sind mit dem Unterhaltungsverband abzustimmen. Ein entsprechender hydraulischer Nachweis ist zu erbringen.
- (17) Obwohl dem STAWA Hildesheim keine Altlasten bzw. -verdachtsflächen innerhalb des Planungsraumes gemeldet bzw. bekannt sind, sind bei deren Auftreten die zuständigen Behörden zu unterrichten.

#### Staatliches Forstamt Rinteln

- (18) Hinsichtlich des Grünordnungsplanes ist zu bemerken, daß die Grenzabstände für Pflanzen eingehalten werden sollen.
- (19) Die geplanten Maßnahmen an der Rodenberger Aue sollen in Form einer unregelmäßigen Anpflanzung erfolgen. Weiterhin sind zielgerichtete Maßnahmen zur Verhinderung einer Sohlenerosion zu ergreifen.

- (20) Durch entsprechende Formulierungen soll Privatpersonen die Möglichkeit genommen werden, ausschließlich Stammbüsche zu pflanzen.

#### HASTRA

- (21) Zur Versorgung der geplanten Gewerbebetriebe ist u. U. die Errichtung mehrerer Transformatorstationen im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern notwendig. Eine entsprechende Formulierung ist in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.

#### Niedersächsisches Landvolk

- (22) Im Einmündungsbereich der Apelerner Straße in die B 442 ist eine Zufahrtmöglichkeit für den landwirtschaftlichen Verkehr erforderlich.

#### Straßenbauamt Hannover

- (23) Der Anschluß des Gewerbegebietes an die B 442 ist mit den Planfeststellungsunterlagen für die BAB A 2 abzustimmen.

#### Anlieger der Apelerner Straße

- (24) Hinsichtlich der Errichtung der Tank- und Rastanlage bestehen aus folgenden Gründen Bedenken:
- die starke Verkehrszunahme bringt eine erhöhte Schadstoff- und Lärmbelastung mit sich
  - die geplante Lichtsignalanlage verstärkt diesen negativen Effekt zusätzlich
  - ein gewisses kriminelles Potential wird in Ortsnähe gebracht
- (25) Der Lärmschutzwall östlich der B 442 ist vor Inbetriebnahme der Tank- und Rastanlage zu errichten. Gleichzeitig ist der Rückbau der Apelerner Straße zu realisieren.
- (26) In dem Mischgebiet sollen neben der Wohnnutzung nur nicht wesentlich störende Gewerbe zugelassen sein.
- (27) Das Regenrückhaltebecken im Mischgebiet ist aus Sicherheitsgründen mit einer Ton-schicht auszukleiden.

Bürger

- (28) Die anlagenbedingte Zunahme des Verkehrsaufkommens und deren Auswirkungen sind zu untersuchen, damit entsprechende Maßnahmen ergriffen werden können.
- (29) Die geplante Tank- und Rastanlage sollte direkt an der BAB A 2 errichtet werden.
- (30) Der Lärmschutzwall östlich der B 442 und die Anpflanzungen zwischen der Lärmschutzeinrichtung und der Apelerner Straße sind gleichzeitig mit dem Bau der Tank- und Rastanlage zu realisieren.
- (31) In dem geplanten Mischgebiet sollten nur Wohnungen und nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sein.
- (32) Hinsichtlich der angefertigten Immissions- und Schallgutachten bestehen vielfältige Bedenken bezüglich der getroffenen Annahmen und der daraus abgeleiteten Maßnahmen.
- (33) Der Lärmschutzwall ist vor Inbetriebnahme der Tank- und Rastanlage fertigzustellen.
- (34) Der Lärmschutzwall ist vor Inbetriebnahme der Tank- und Rastanlage fertigzustellen.
- (35) Das geplante Mischgebiet ist innerräumlich zu gliedern, um die Wohnnutzungen an der Apelerner Straße nicht einzuschränken.

Im Rahmen der gemeindlichen Abwägung ist über die o.g. Bedenken und Anregungen wie folgt entschieden worden:

zu (1) Der Hinweis wird mit in die Begründung aufgenommen.

zu (2) Das Gebäude wurde nachrichtlich in der Planzeichnung als Baudenkmal deklariert.

zu (3) Der Anregung wurde nicht gefolgt, da nur ein Bereich von ca. 170 m Länge mit bereits vorhandener Bebauung betroffen ist und gravierende Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

- zu (4) Der über den Grundschutz von 1.600 l/min hinausgehende Löschwasserbedarf ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Bauherrn nachzuweisen.
- zu (5) Die Bedenken hinsichtlich der max. zulässigen Bauhöhe wurden zurückgewiesen, da diese Flächen sich auf einen relativ kleinen Teilbereich beschränken und somit massive Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind. Demgegenüber ist die Höhenfestsetzung notwendig, um eine den Entwicklungszielen entsprechende Bebauung zu ermöglichen.
- zu (6) Die Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen ist zwischenzeitlich vorgenommen worden.
- zu (7) Im Rahmen der Erschließungsplanung werden zielgerichtete Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung erarbeiten. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan bereits enthalten.
- zu (8) Für die Verlegung von Gewässern werden entsprechende planungsrechtliche Verfahren eingeleitet.
- zu (9) Die Kapazitäten der Gruppenkläranlage Rodenberg werden an die städtebauliche Entwicklung im Samtgemeindegebiet angepaßt.
- zu (10) Eine Anpassung der Darstellung im Flächennutzungsplan kann in einem anderen Änderungsverfahren nachgeholt werden.
- zu (11) Auf der genannten Fläche von 2.900 m<sup>2</sup> sind bereits Gehölzpflanzungen vorhanden. Da Sie innerhalb der Straßenparzelle liegen, werden Sie von der geplanten Lärmschutzeinrichtung nicht beeinträchtigt.
- zu (12) Der Bebauungsplan Nr. 39 erhält keine örtlichen Bauvorschriften, da eine intensive Eingrünung des Gebietes vorgesehen ist und den Bauherren weitestgehende Gestaltungsmöglichkeiten überlassen werden sollen.
- zu (13) Dem Hinweis auf rechtzeitige Anzeige des Erschließungstermines wird im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen nachgekommen.

- zu (14) Zur Deckung des Wasserbedarfs ist bereits das Verfahren zur Erweiterung der Wasserförderrechte eingeleitet.
- zu (15) Im Bebauungsplan sind Flächen für die Realisierung von Regenrückhaltebecken festgesetzt. Somit können Überlastungen der Vorflut vermieden werden.
- zu (16) Die Ausgleichsmaßnahmen werden mit dem Unterhaltungsverband abgestimmt. Der hydraulische Nachweis wird im Rahmen der Ausführungsplanung durchgeführt.
- zu (17) Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 39 berücksichtigt.
- zu (18) Eine Festlegung der Grenzabstände erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung.
- zu (19) Maßnahmen zur Erosionsvermeidung und zur Ausbildung des Heckensaumes werden in der Ausführungsplanung bestimmt.
- zu (20) Eine derartige Einschränkung der zulässigen Anpflanzungen erscheint nicht notwendig.
- zu (21) Der vorgeschlagene Textteil ist in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen worden.
- zu (22) Der landwirtschaftliche Verkehr muß die B 442 südlich des Plangebietes kreuzen und kann durch das Plangebiet in nördlicher Richtung fahren, um zu den dort liegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu gelangen.
- zu (23) Eine Abstimmung mit den straßenbaulichen Planungen ist bereits erfolgt.
- zu (24) Wie im Schallschutz- und im Schadstoffgutachten nachgewiesen, liegen die ermittelten Belastungen unterhalb der zulässigen Grenzwertbelastung.
- zu (25) Die parallele Errichtung der Lärmschutzeinrichtung zum Bau der Tank- und Rastanlage ist festgesetzt und wird im Zuge der zu erteilenden Baugenehmigungen gefordert werden.

- zu (26) In dem Mischgebiet sind entsprechend den textlichen Festsetzungen nur Wohnnutzungen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.
- zu (27) Über die Ausbildung des Rückhaltebeckens können erst nach der Wassertechnischen Entwurfsplanung endgültige Aussagen getroffen werden.
- zu (28) Wie im Schallschutz- und im Schadstoffgutachten nachgewiesen, liegen die ermittelten Belastungen unterhalb der zulässigen Grenzwertbelastung.
- zu (29) Die Errichtung der Tank- und Rastanlage direkt an der Autobahn ist aus rechtlichen Gründen nicht möglich. Darüber hinaus ist die Ausweisung von den damit zusammenhängenden Gewerbeflächen für die Entwicklung des Fleckens Lauenau wichtig.
- zu (30) Die parallele Errichtung der Lärmschutzeinrichtung zum Bau der Tank- und Rastanlage ist festgesetzt und wird im Zuge der zu erteilenden Baugenehmigungen gefordert werden.
- zu (31) In dem Mischgebiet sind entsprechend den textlichen Festsetzungen nur Wohnnutzungen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.
- zu (32) Die Ausgangswerte für die Gutachten wurden mit einer hinreichenden Genauigkeit der allgemein zugänglichen Literatur und der für diesen Bebauungsplan bereits angefertigten Gutachten entnommen. Wenn - wie im vorliegenden Fall - keine einzelfallbezogenen Messungen vorliegen und die Einhaltung der Grenzwerte mit relativ großen Sicherheitsspannen gegeben ist, kann davon ausgegangen werden, daß gewisse Schwankungen der Ausgangswerte von untergeordneter Bedeutung sind.
- zu (33) Die parallele Errichtung der Lärmschutzeinrichtung zum Bau der Tank- und Rastanlage ist festgesetzt und wird im Zuge der zu erteilenden Baugenehmigungen gefordert werden.
- zu (34) Die parallele Errichtung der Lärmschutzeinrichtung zum Bau der Tank- und Rastanlage ist festgesetzt und wird im Zuge der zu erteilenden Baugenehmigungen gefordert werden.
- zu (35) Eine innerräumliche Gliederung ist nicht vorgesehen, weil eine Mischung von Wohnen

und gewerblich genutzten Gebäuden dem Charakter des geplanten Gebietes und der vorhandenen Bebauung an der Apelerner Straße entspricht.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind die folgenden abwägungsrelevanten Bedenken und Anregungen (nur Teilplan Nr. 39.2) vorgebracht worden:

Landkreis Schaumburg

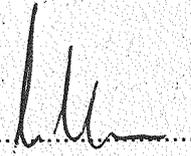
- (1) Es wird für erforderlich gehalten, einen Realisierungszeitraum für die Durchführung der Ersatzmaßnahmen festzusetzen.
- (2) Die Pflanzung von mittel- und großkronigen Bäumen wird für erforderlich gehalten. Die Unterschreitung der Grenzabstände gemäß Nachbarschaftsgesetz wird als untergeordnet angesehen.
- (3) Die überbaubaren Grundstücksflächen sollten so erweitert werden, daß sie die vorhandenen Wohngebäude beinhalten.

Im Rahmen der gemeindlichen Abwägung ist über die o.g. Bedenken und Anregungen bezüglich des Teilbereiches 39.2 wie folgt entschieden worden:

- zu (1) Der Teilbereich Nr. 39.2 ist in engem Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 39 zu sehen. Da im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 eine Festsetzung zum Realisierungszeitraum der Kompensationsmaßnahmen nicht gefordert wurde, wird auch jetzt keine entsprechende textliche Festsetzung in den Plan aufgenommen, um eine einheitliche und klare Umsetzbarkeit des gesamten Plangebietes zu gewährleisten.
- zu (2) Eine bewußte Aushebelung des Nachbarrechtsgesetzes durch entgegenstehende Festsetzungen im Bebauungsplan wird abgelehnt. Aus diesem Grund wird die Anregung nicht berücksichtigt.
- zu (3) Die Anregung wird nicht berücksichtigt, da ausreichend Spielraum für Neu- bzw. Umbauten besteht und ein Mindestabstand von 3 m zwischen Hauptgebäuden und der Apelerner Straße gewährleistet werden soll.

Der Rat des Fleckens Lauenau hat diese Begründung in seiner Sitzung am 10.12.1997 gebilligt.

Lauenau, den 30.03.1998

  
.....  
Gemeindedirektor

I:\TEXT\94\GR30\045\BBG.002 / 1. 4. 1998