

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 39 "Meierfeld"

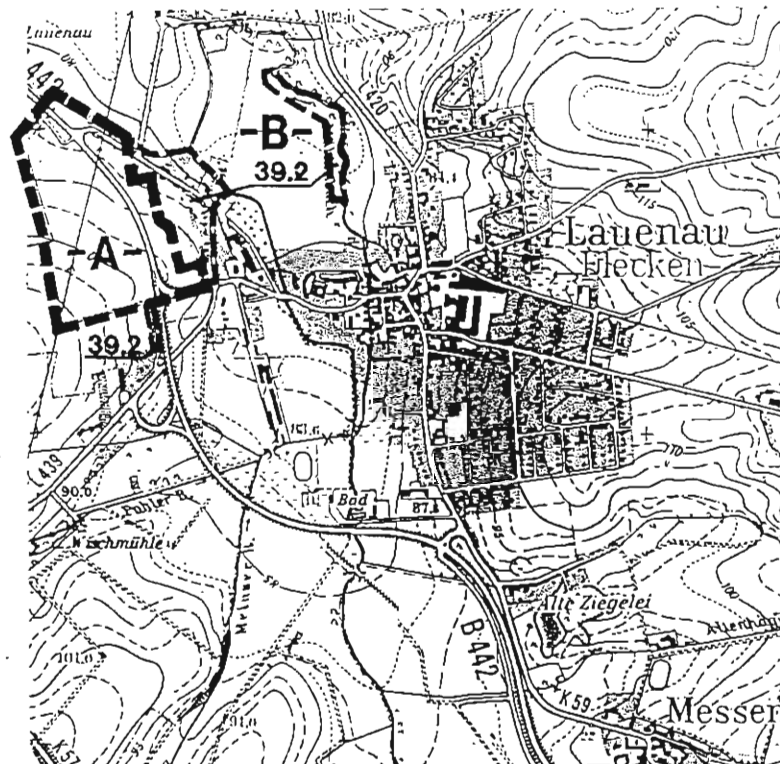
Flecken Lauenau

Landkreis Schaumburg

Regierungsbezirk Hannover

Stand: 16.08.1996

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

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|--|---------|
| 0. Vorbemerkungen | 1 |
| 1. Planerische Rahmenbedingungen | 1 - 5 |
| 1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes | 1 |
| 1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes, Höhenverhältnisse | 2 |
| 1.3 Flächennutzungsplan | 2 - 3 |
| 1.4 Planfeststellung im Rahmen des Ausbaus der BAB A 2 | 3 - 5 |
| 2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes | 6 |
| 3. Planungskonzept | 7 - 16 |
| 3.1 Nutzungsstruktur | 7 |
| 3.2 Verkehrserschließung | 7 - 10 |
| 3.3 Natur und Landschaft, Grünordnung | 11 - 14 |
| 3.4 Immissionsschutz | 15 - 16 |
| 4. Festsetzungen des Bebauungsplanes | 16 - 27 |
| 4.1 Art der baulichen Nutzung | 16 |
| 4.2 Maß der baulichen Nutzung | 16 - 17 |
| 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen | 17 - 18 |
| 4.4 Festsetzung der flächenbezogenen Schalleistungspegel | 18 |
| 4.5 Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen | 18 |
| 4.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 19 - 22 |
| 4.7 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses | 22 - 23 |
| 4.8 Verkehrsflächen und Anbindung des Plangebietes | 24 - 25 |
| 4.9 Geh- und Fahrrechte | 26 |
| 5. Ver- und Entsorgung | 26 |
| 6. Vereinbarkeit mit benachbarter Nutzung, Immissionen, Altlasten | 27 |
| 7. Abgehende Landwirtschaftsflächen | 27 |
| 8. Flächenbilanz | 28 |
| 9. Bodenordnende Maßnahmen | 28 |
| 10. Kosten, Finanzierung | 29 - 30 |
| 11. Als bald zu treffende Maßnahmen | 30 |
| 12. Kosten der als bald zu treffenden Maßnahmen | 30 |
| 13. Hinweis | 31 |
| 14. Abwägungsvorgang/Abwägungsergebnis | 31 - 39 |

0. Vorbemerkungen

Der vorliegende Bebauungsplan besteht im zeichnerischen Teil aus der Planzeichnung - A -, Teilbereich 39.

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).

Der Bebauungsplan Nr. 39 "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

Das Plangebiet - A - liegt nordwestlich des Ortskerns von Lauenau. Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus dem Übersichtsplan bzw. aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ersichtlich.

Der Geltungsbereich des Plangebietes - A - umfaßt folgende Flurstücke:

13/16, 13/26, 5/17, 4/2, 3/8, 3/7, 15/32, 5/29 (teilweise), 5/13 (teilweise), 3/4, 4/5, 4/4, 3/11 (teilweise) und 15/44 (teilweise) der Flur 6, Gemarkung Lauenau.

Die Größe des Plangebietes - A - beträgt rd. 23 ha.

1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes, Höhenverhältnisse

Die westlich der B 442 gelegenen Flächen werden zur Zeit als Ackerland genutzt. Der östlich der B 442 liegende Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird z. Z. ebenfalls überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Die östlich der B 442 liegende Apelerner Straße ist in ihrem nördlichen Bereich zwischen der B 442 und dem angebauten Teilabschnitt in den Geltungsbereich aufgenommen worden.

Die unbebauten Flächen sind mit Ausnahme der Randvegetation der Bundesstraße B 442 völlig unstrukturiert. Das Gelände fällt von Südwesten (95 m NN) nach Nordosten (82 m NN) ab. Die Abnahme der Geländehöhen um rd. 13 m verläuft relativ gleichmäßig.

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 derzeit wirksamen Flächennutzungsplan sind die überplanten Flächen, wie nachstehend erläutert, dargestellt:

- Flächen, die östlich der B 442 liegen, sind, mit Ausnahme der Flurstücke, die direkt an der Apelerner Straße liegen, als Gewerbegebiet mit einer Geschosßflächenzahl von 0,8 dargestellt.
- Die Flächen westlich der B 442 sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Auf den folgenden Seiten sind die zeichnerischen Festsetzungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes im Bereich des Plangebietes abgebildet (siehe S. 4). Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind gemäß § 8 (2) Baugesetzbuch (BauGB) grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Da die Darstellungen des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes jedoch nicht mehr den nunmehr verfolgten städtebaulichen Entwicklungen entsprechen, wurde eine Flächennutzungsplan-Änderung notwendig. Diese 25. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 sodann im Flächennutzungsplan wie folgt dargestellt, um den raumordnerischen Zielen und der Bedeutung der Samtgemeinde Rodenberg als Grundzentrum zu entsprechen:

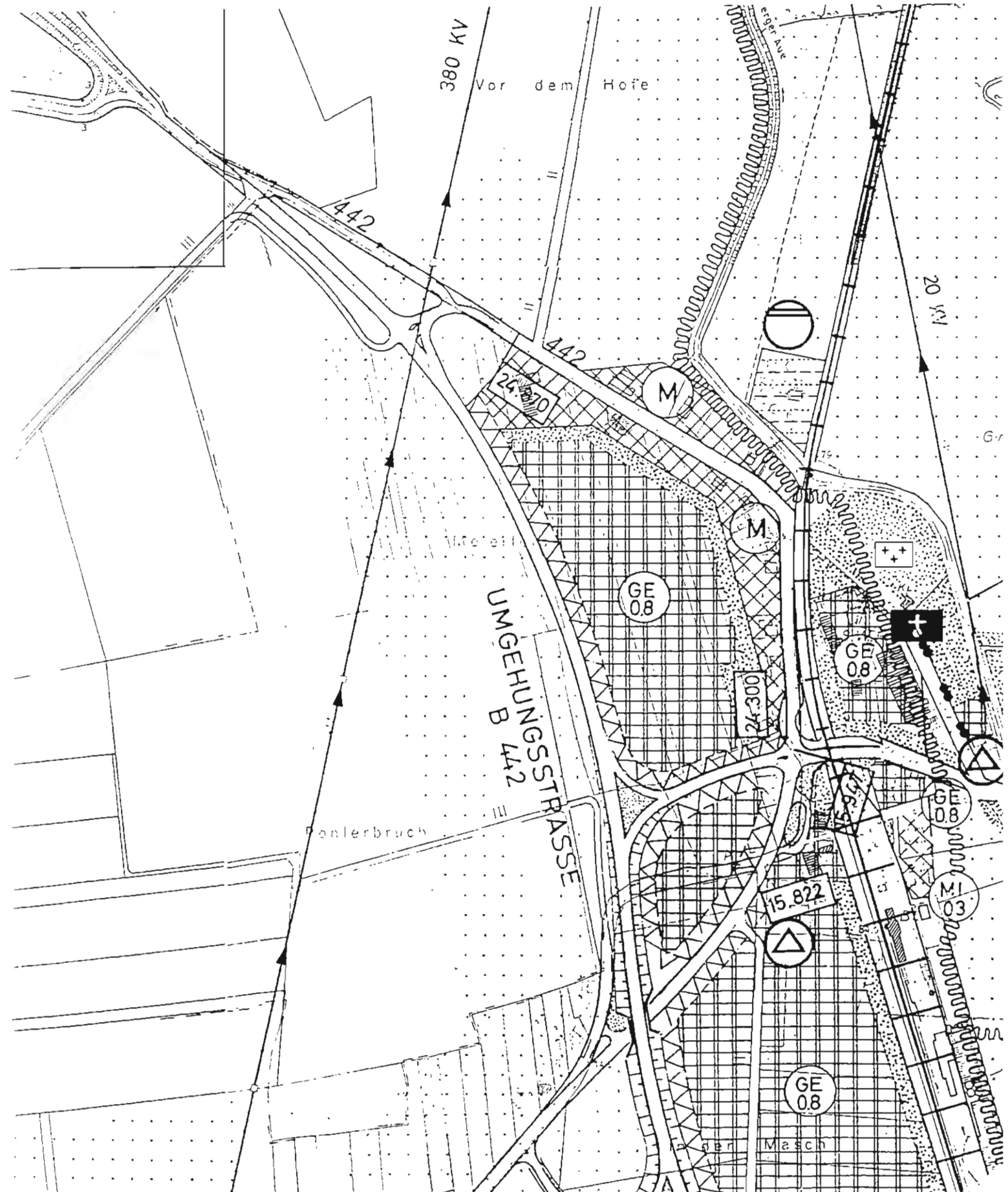
- Flächen, die östlich der B 442 liegen als Gewerbegebiet mit einer Geschößflächenzahl von 0,7. Die nördlichen Flächen dieses Bereiches werden als Sondergebiet für eine Tank- und Rastanlage mit einer Geschößflächenzahl von 0,8 ausgewiesen.

1.4 Planfeststellung im Rahmen des Ausbaus der BAB A 2

Die zeitgleich zu dem Bebauungsplan Nr. 39 "Meierfeld" erstellten Planfeststellungsunterlagen für die Verbreiterung der BAB A 2 überschneiden sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Bereich der B 442 auf einer Länge von rd. 200 m. Aufgrund der Vorgabe des Straßenbauamtes Hameln, die Einmündung der Apelemer Straße zurückzubauen, sind die sich aus der verbindlichen Bauleitplanung ergebenden Änderungen in die Planfeststellungsunterlagen einzuarbeiten und bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Dies betrifft außerdem den Anschluß des Gewerbe- bzw. Sondergebietes an die B 442.

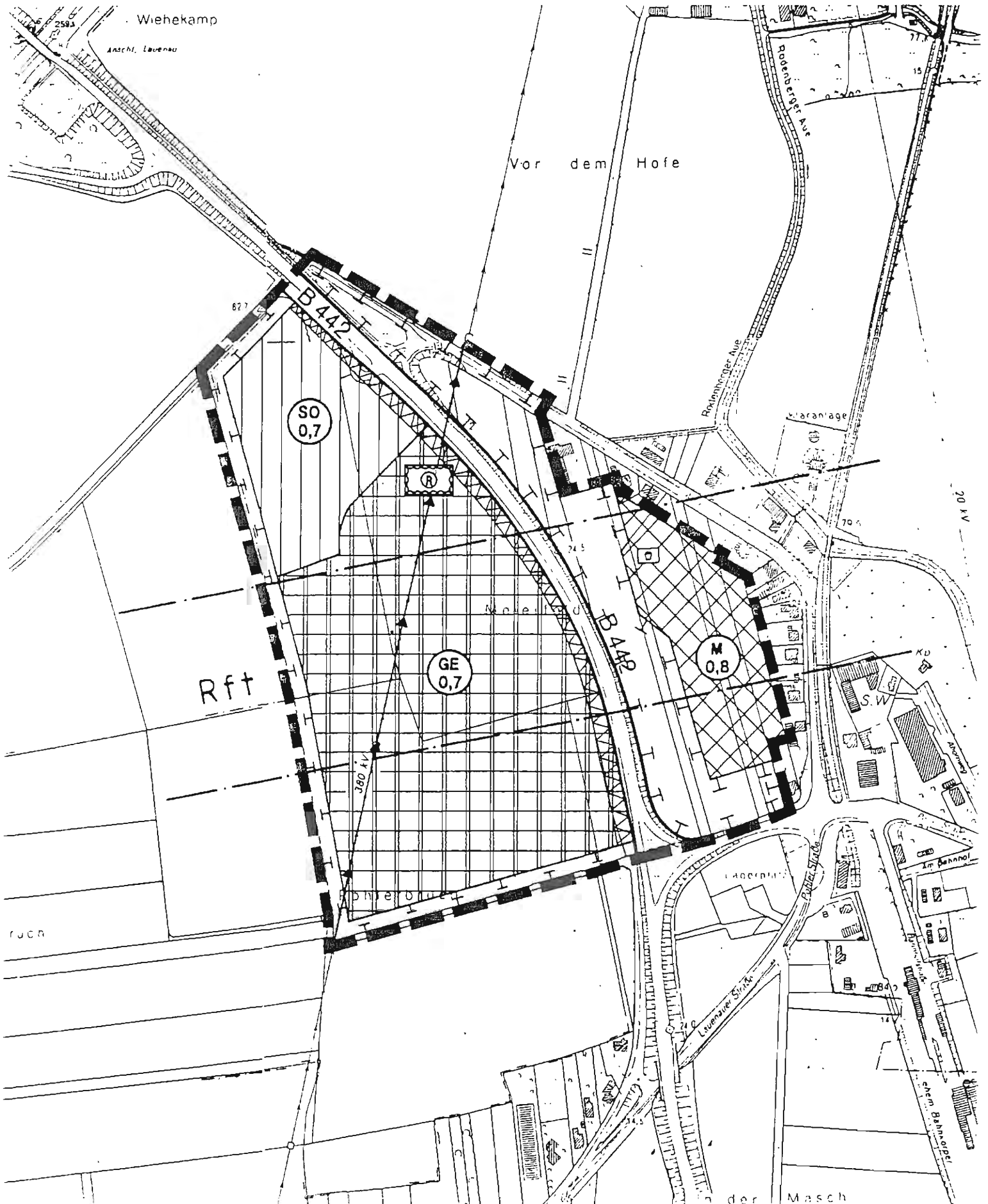
Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

M. 1 : 5.000



Flächennutzungsplan - 25. Änderung -

M. 1 : 5.000



2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Im Rahmen der vorliegenden Planung soll die Ausweitung des Ortes Lauenau über die B 442 hinweg erfolgen, um eine Deckung des Bedarfs an Gewerbeflächen zu ermöglichen. Somit werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Meierfeld" die folgenden flankierenden Ziele verfolgt:

- Bereitstellung von Flächen für die Ansiedlung einer Tank- und Rastanlage
- Verbesserung der Arbeitsplatzsituation durch bessere Expansionsmöglichkeiten für vorhandene Betriebe und Vorhalten von Flächen für Neuansiedlungen
- Gestalterische Einbindung der neuentstehenden Bebauung in die vorhandene städtebauliche Struktur
- Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes, insbesondere hinsichtlich der schutzbedürftigen Wohnfunktion bei der Ansiedlung von Gewerbe
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die Nutzung von Flächen mit eingeschränkter Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt
- Schutz der vorhandenen Wohnbebauung an der Apelerner Straße durch Schaffung einer Pufferzone östlich der B 442 und durch entsprechende zielgerichtete Lärmschutzmaßnahmen

3. Planungskonzept

3.1 Nutzungsstruktur

Westlich der B 442 sind Flächen für Gewerbe vorgesehen. Hier ist außerdem die Ansiedlung einer Tank- und Rastanlage geplant, deren Flächenbedarf einschließlich der Parkflächen und Flächen für Dienstleistungen rd. 4 ha beträgt. Für diese Anlage wird ein Sondergebiet ausgewiesen.

Die Kompensation gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz (Ausgleich von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild) ist innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

3.2 Verkehrerschließung

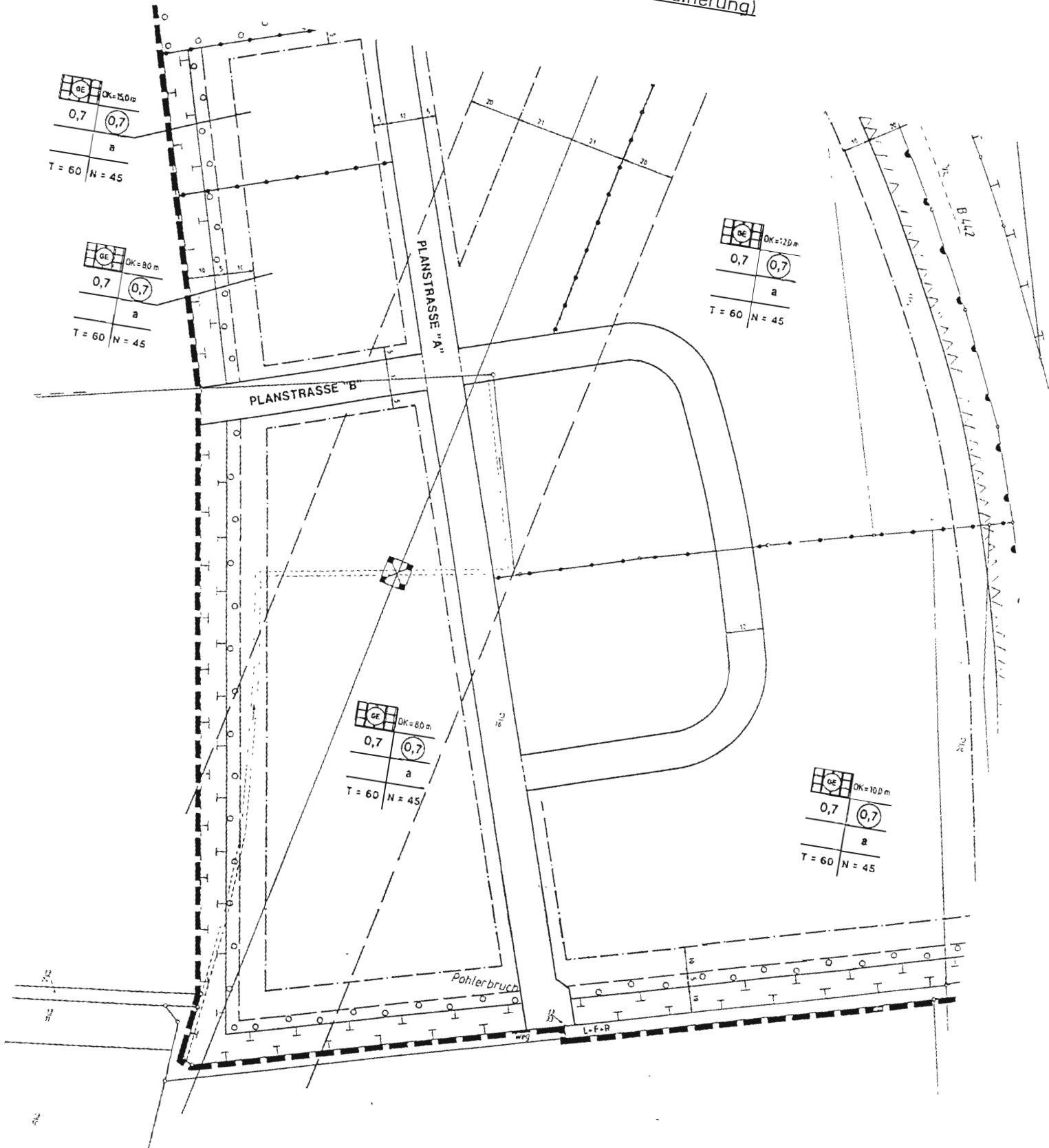
Die Anbindung des Gewerbegebietes an den örtlichen Verkehr erfolgt über die B 442. Für die innere Erschließung des Plangebietes ist zunächst eine Planstraße in Nord-Süd-Richtung mit Wendeanlage (Planstraße "A") und eine Stichstraße nach Westen (Planstraße "B") vorgesehen. Die weitere Erschließung des Gewerbegebietes soll ggf. gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB über mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen erfolgen. Auf eine zeichnerische Festsetzung wird verzichtet, um bei der Ansiedlung von Betrieben flexibel reagieren zu können. Eine ringförmige Straßenführung- wie beispielhaft auf Seite 9 dargestellt - ermöglicht auch bei kleinteiliger Nutzungsstruktur des Gewerbegebietes in diesem Bereich eine vorteilhafte Erschließung.

Je nach Nutzung der Flächen im Gewerbegebiet ist auch eine vom Vorschlag abweichende Erschließung unter Berücksichtigung ausreichender Wendemöglichkeiten möglich.

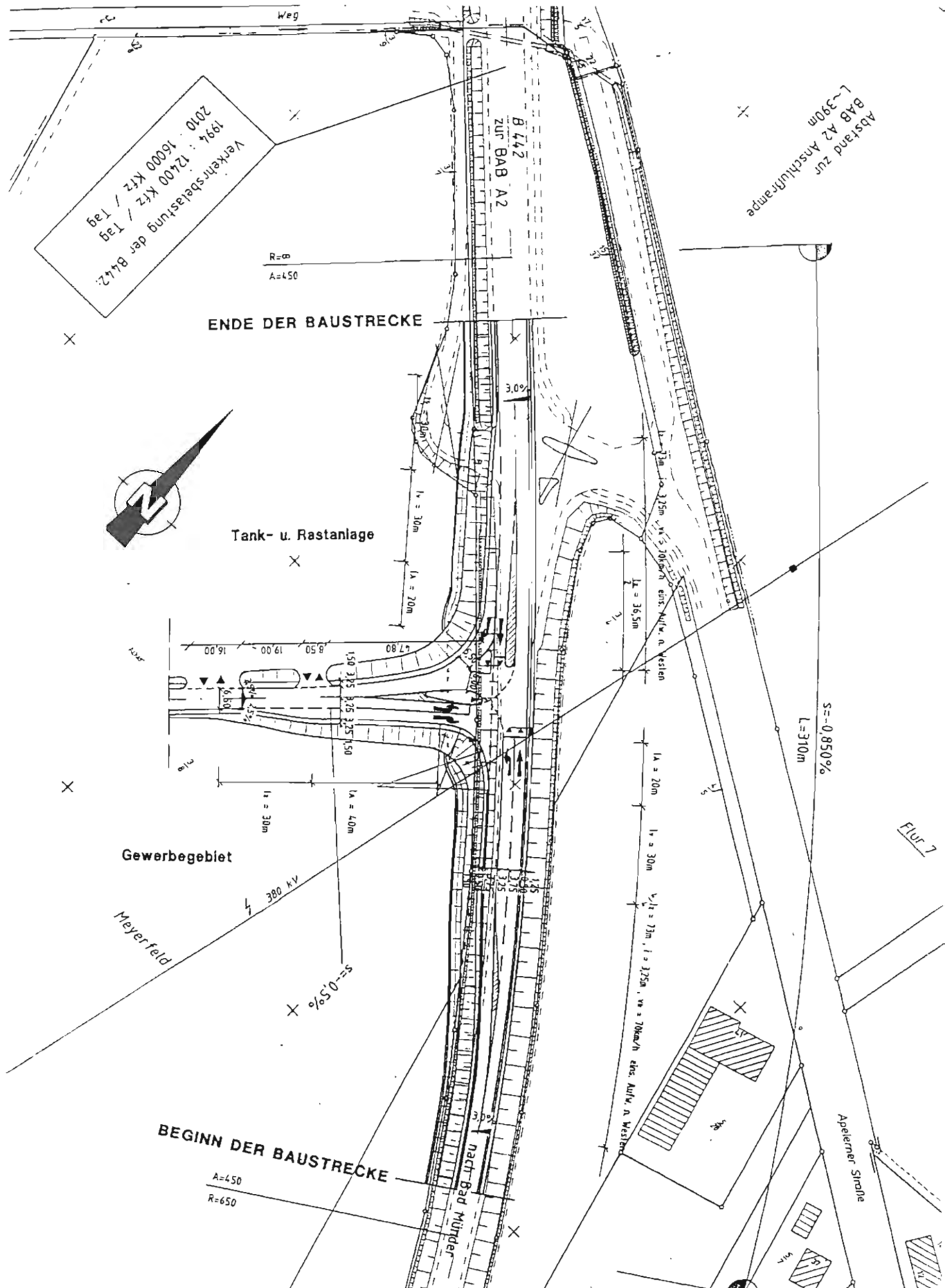
Die Anbindung des Gewerbegebietes wurde auf der Grundlage eines eigens erstellten Verkehrsgutachtens erarbeitet. Allerdings wurde im Verkehrsgutachten noch von einer ursprünglich angestrebten Größe des Gewerbegebietes mit 16 ha Nutzfläche ausgegangen. Diese ist jedoch im Rahmen der Planungen verringert worden, so daß eine befriedigende Verkehrsabwicklung an der Einmündung der Erschließungsstraße in die B 442 sichergestellt ist.

Der Knotenpunkt B 442 / Planstraße "A" ist als lichtsignalgesteuerter Knoten der Grundform I gem. Richtlinie RAS-K-1 mit separaten Links- bzw. Rechtsabbiegespuren geplant. Im untergeordneten Knotenpunktarm (Planstraße "A") werden ein Fahrbahnteiler (Tropfen) und eine Dreiecksinsel vorgesehen. Für die Linkseinbieger aus dem Gewerbegebiet in die B 442 in Richtung BAB A 2 und die Rechtseinbieger in Richtung Lauenau sind getrennte Fahrspuren vorgesehen. Die durchgehende Fahrbahnbreite beträgt 8,00 m ($\hat{=}$ RQ 12), die Breite der Abbiegespuren beträgt 3,25 m.

Erschließungsvorschlag Gewerbegebiet (Verkleinerung)



Vorentwurf: Anschluß westliches Plangebiet an die B 442 (Verkleinerung)



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, bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

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. 22,89 ha) ist eine maximale Neuversiegelung von ca. 12,30 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: 12,30 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 von Rückhaltebecken deutlich reduziert werden.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist insbesondere die starke Fernwirkung der Gebäude in Ortsrandlage hervorzuheben. Dieser Eingriff in das Landschaftsbild kann bei einer landschaftsgerechten Eingrünung des Gebietes weitgehend ausgeglichen 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. Hinzu kommt der Verlust eines Grabens sowie von ca. 300 m² mesophilem Gebüsch mit einer mittleren Lebensraumbedeutung.

Für das Schutzgut Klima/Luft stellen insbesondere die zusätzlichen verkehrsbedingten Immissionsbelastungen im Bereich der Tank- und Rastanlage sowie auf der B 442 zwischen A 2 und Tank- und Rastanlage eine Beeinträchtigung dar. Hinzu kommt eine lokale Temperaturerhöhung durch Versiegelung, die jedoch auf das Baugebiet beschränkt sein wird.

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 Geltungsbereiches: ca. 22,89 ha) | | | | |
|--|--------------------|---------------------------------|-------------------------------|--------------|
| Flächentyp | Gesamtfläche in ha | max. versiegelbare Fläche in ha | Unversiegelbare Flächen in ha | |
| | | | A | B |
| Nettobauland - überbaubar lt. GRZ 0,7 (GE) - mögl. Überschreitung der GRZ bis 0,8 - überbaubar lt. GRZ 0,8 (SO) - Flächen mit Pflanzbindung - Sonstige Außenanlagen (Stellplatzflächen) | 14,47 | 7,60 1,09 2,88 | 1,13 | 1,77 |
| Verkehrsfläche - versiegelte Fläche im Straßenraum - Pflanzfläche für Straßenbäume - Radweg - Gehölzpflanzung an der B 442 (vorhanden) Vorhandene Versiegelung (B 442, Apelerner Straße, Wege) – 2,03 ha ¹ | 2,88 | 2,68 0,06 | | 0,04 0,10 |
| Öffentliche Grünflächen - Fläche mit Regenrückhaltebecken im GE-Gebiet | 0,41 | 0,02 | 0,20 | 0,19 |
| Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Eingrünung der Gewerbegrundstücke - naturnahe Grünfläche - Vorhandene naturnahe Gehölzpflanzung an der B 442 Entsiegelungspotential – 0,30 ha | 5,13 | | 0,67 4,27 | 0,19 |
| Endsumme | 22,89 | 14,33 | 6,27 | 2,29 |
| Max. Neuversiegelung (versiegelbare Fläche nach Abzug bestehender Versiegelungen – 2,03 ha, vgl. Fußnote ¹) | 12,30 | | | |
| ¹ Wird als Vorbelastung von der max. versiegelbaren Fläche abgezogen. | | | | |
| 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 | | | | |

3.4 Immissionsschutz

Entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum vorliegenden Bebauungsplan ist die vorhandene Bebauung an der Apelerner Straße durch die B 442 und die dazwischen liegende Maßnahmenfläche vom Gewerbegebiet/Sondergebiet getrennt.

Nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebäude sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Zur Beurteilung möglicher Konflikte aufgrund der räumlichen Nähe von Wohnen und Gewerbe wurde ein schalltechnisches Gutachten angefertigt. Im Rahmen dieses Gutachtens wurden folgende Aspekte näher untersucht:

1. Kontingentierung eines immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels für das Gewerbegebiet zum Schutz der nächstgelegenen Gebiete mit Wohnfunktion
2. Schallimmissionen infolge des Verkehrs auf B 442 mit und ohne Berücksichtigung des vorhabenbezogenen Straßenverkehrs
3. Dimensionierung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahme (Wall, Wand)

Die Empfehlungen des Gutachtens sind zur Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes in die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen worden. Zeichnerisch wurde die erforderliche Fläche für eine aktive Lärmschutzanlage mit einer konstanten Höhe der Oberkante/ Kronenhöhe von 90 m ü. NN in den Bebauungsplan eingetragen. Anstelle eines Walles kann auch eine Wall-Wand-Kombination oder Lärmschutzwand mit gleicher Höhe treten.

Weiterhin ist eine Ermittlung und Bewertung der durch die geplante Tank- und Rastanlage verursachten Schadstoffimmissionen erfolgt. Demzufolge werden die höchsten Emissionen auf dem Anlagengelände der Tank- und Rastanlage selbst freigesetzt. Aufgrund der meteorologischen Situation im Planungsgebiet schwächen sich die Immissionen zum Südosten, d.h. zum Mischgebiet hin, deutlich ab. Die ermittelten NO₂, Benzol- und Rußimmissionen nehmen im Untersuchungsraum zwar geringfügig zu, dennoch liegen sie alle weit unterhalb der Konzentrationswerte der 23. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchG). Aufgrund dieses Unter-

suchungsergebnisses sind keine weiteren Maßnahmen zum Immissionsschutz erforderlich.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 39 "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

Entsprechend der erläuterten Nutzungskonzeption wird im Bereich westlich der B 442 überwiegend ein Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Der nördliche Abschnitt wird jedoch gemäß § 11 BauNVO als Sondergebiet für die Ansiedlung einer Tank- und Rastanlage ausgewiesen.

Im Gewerbegebiet wird die Ansiedlung von Einzelhandel und Tankstellen nicht zugelassen, da aufgrund des hohen Wirtschaftsverkehrs solcher Einrichtungen sonst die Leistungsfähigkeitsreserven der Anbindung an die B 442 nicht mehr ausreichen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Höchstmaßes der baulichen Nutzung sind die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK) in Abhängigkeit der Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Straßengrenze des Grundstückes, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschosflächenzahl (GFZ) festgesetzt worden.

Maßgebende Bezugsebene für die Festlegung der Bauhöhen ist die Höhe der Straßengrenze der zur Erschließung des jeweiligen Grundstücks notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen auf Höhe der Grundstücksmitte (bei Eckgrundstücken Haupterschließungsseite). Krananlagen, Schornsteine und sonstige Bauteile sind von der Beschränkung der Bauhöhe ausgenommen, wenn sie flächenmäßig von untergeordneter Bedeutung sind.

Diese städtebaulich vertretbare Ausnahmeregelung wird getroffen, um den betrieblichen Erfordernissen Rechnung zu tragen und unbeabsichtigte Härtefälle zu vermeiden.

Die 380 KV-Freileitung bringt eine weitere Beschränkung der Bauhöhen mit sich, die auf den entsprechenden VDE-Richtlinien zur Gewährleistung der Sicherheitsabstände beruht. Innerhalb eines insgesamt 82 m breiten Schutzstreifens sind von Seiten des Energieversorgers hinsichtlich der zulässigen Bauhöhen Vorgaben zu beachten, die die Bauhöhe einschränken. Auf einer Fläche von 6.090 m² (Freileitungsschutzbereich) ist keine Bebauung zulässig, die Nutzung dieser Fläche ist mit dem zuständigen Energieversorger abzustimmen.

Bei gegenläufigen Aussagen hinsichtlich der zulässigen Bauhöhe - wie es z. B. im weiteren Schutzbereich vorkommen kann - ist den Sicherheitsbestimmungen des Energieversorgers Priorität einzuräumen.

Die Grundflächenzahl ist im Gewerbegebiet mit 0,7 und im Sondergebiet mit 0,8 relativ hoch angesetzt, doch werden mögliche negative Effekte auf das Landschaftsbild in beiden Gebieten durch weitestgehende Eingrünungen des Gewerbegebietes und durch eine geländeabhängige Höhenbeschränkung der Bebauung minimiert.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das westlich der B 442 angrenzende Gewerbegebiet und Sondergebiet gilt die abweichende Bauweise, um eine optimale und den jeweiligen Erfordernissen angepaßte Nutzung der Grundstücke ohne Längen- und Tiefenbegrenzung zu ermöglichen.

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. 4.6) in ausreichendem Maße sichergestellt.

4.4 Festsetzung der flächenbezogenen Schalleistungspegel

Für das Gewerbegebiet wird ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m² nachts festgesetzt. Durch diese Kontingentierung können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für die nächstgelegenen Wohn- und Mischgebiete eingehalten werden. Aus den vorgenannten sowohl zeichnerisch als auch textlich festgesetzten Schalleistungspegeln für das Gewerbegebiet resultieren i.a. keine Nutzungseinschränkungen, da diese von Gewerbebetrieben überwiegend nicht erreicht werden.

4.5 Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Festsetzungen zur Herstellung einer Lärmschutzeinrichtung sind zeichnerisch und textlich getroffen worden. Die zeichnerisch ausgewiesene Fläche stellt den Flächenbedarf für einen bis zu 7,50 m hohen Wall dar. Im Falle einer Wand-Wall-Kombination ist der Flächenbedarf entsprechend geringer.

Durch die Anlage sollen Schallemissionen, die aus der anlagebedingten Zunahme des Verkehrs resultieren, zurückgehalten werden. Die Integration der Lärmschutzeinrichtung in die vorgesehene Ausgleichsfläche ist durch entsprechende standortgerechte Bepflanzungen in der öffentlichen Maßnahmenfläche möglich.

Für Schadstoffimmissionen werden Schutzeinrichtungen nicht erforderlich.

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

4.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der Eingriffe

Zusammenfassung und Begründung der Maßnahmen

| Maßn.-Nr. | Kurzbeschreibung der Maßnahme | Stichpunktartige Begründung der Maßnahme |
|--|--|--|
| ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN | | |
| 1 | Schutz und Erhalt vorhandener Bäume | <ol style="list-style-type: none"> 1. Sofort wirksame Eingrünung des Baugebietes, Raumwirksamkeit, psychologische Wirkung 2. Filterfunktion für Luftschadstoffe 3. Lebensraumfunktion für Fauna und Flora |
| 2 | Eingrünung des Gewerbegebietes (auf privaten Flächen) | Siehe Maßn.Nr. 2 (1. - 4.) |
| 3 | Eingrünung des Sondergebietes (auf privaten Flächen) | <ol style="list-style-type: none"> 1. Landschaftsgerechte Eingrünung eines Regenrückhaltebeckens 2. Sonst.: siehe Maßn. Nr. 2 (1. - 4.) |
| 4 | Gliederung und Eingrünung von Pkw-Stellplatzflächen | <ol style="list-style-type: none"> 1. Vermeidung ungegliederter, monoton wirkender Stellplatzflächen 2. Sonst.: siehe Maßn. Nr. 2 (1. - 4.) |
| 5 | Anzupflanzende Bäume auf öffentlichen Verkehrsflächen | <ol style="list-style-type: none"> 1. Gliederung und Belebung des Straßenraumes 2. Forderung von Mindestpflanzflächen und Schutz vor Überfahren zur Gewährleistung eines ungestörten Wachstums Sonst.: siehe Maßn.Nr. 2 (1. - 4.) |
| 6 | Begrünung des Regenrückhaltebeckens (auf öffentlichen Flächen) | <ol style="list-style-type: none"> 1. Dauerhafte Reduzierung des Pflegeaufwandes durch Beschattung und eine damit verbundene Verringerung des Krautauflwuchses 2. Sonst.: siehe Maßn.Nr. 1 (1. - 3.) |
| MASSNAHMEN FÜR DEN NATURSCHUTZ | | |
| 7 | Gestaltung einer Übergangszone zur freien Landschaft | <ol style="list-style-type: none"> 1. Landschaftsgerechte Einbindung der Baukörper im Gewerbegebiet 2. Lebensraumfunktion bei Beachtung der Hinweise zur Anlage, Bepflanzung und Pflege 3. Sonst.: siehe Maßn.Nr. 2 (2. - 4.) |
| 8 | Anlage einer naturnahen Grünfläche | <ol style="list-style-type: none"> 1. Reduzierung der Immissionsbelastung im Mischgebiet 2. Landschaftsgerechte Begrünung eines Lärmschutzwalles, Vermeidung von Bodenerosion 3. Schaffung naturnaher Freiräume für Erholung und Kinderspiel 4. Lebensraumfunktion bei Beachtung der Hinweise zu Anlage, Bepflanzung und Pflege 5. Sonst.: siehe Maßn.Nr. 2 (1. - 4.) |

| Maßn.-Nr. | Kurzbeschreibung der Maßnahme | Stichpunktartige Begründung der Maßnahme |
|---|--|---|
| BODENSCHUTZ UND BEGRENZUNG DER BODENVERSIEGELUNG | | |
| 9 | Begrenzung der Bodenversiegelung auf Parkplätzen | <ol style="list-style-type: none"> 1. Niederschlagsversickerung, Erhalt der Grundwasserneubildung, Vermeidung von Hochwasserspitzen 2. Verbesserung der mikroklimatischen Situation durch erhöhte Transpiration der Oberflächen 3. Verbesserte Wasserversorgung der Pflanzenwurzeln |
| SONSTIGE MASSNAHMEN ODER GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN | | |
| 10 | Geländeplanung | <ol style="list-style-type: none"> 1. Erhalt der topographischen Eigenart des Landschaftsraumes 2. Schutz des Grundwassers (Absenkung) 3. Schutz des Oberbodens vor Erosion |
| MASSNAHMEN OHNE FESTSETZUNGSVORSCHLAG (EMPFEHLUNGEN) | | |
| A | Oberbodenschutz | <ol style="list-style-type: none"> 1. Erhaltung der Menge an wertvollem Oberboden 2. Sicherung der natürlichen Lebensraum-, Regenerations- und Filterfunktion des Bodens |
| B | Fassadenbegrünung | <ol style="list-style-type: none"> 1. Vermehrung des Grünanteils im Baugebiet, Einbindung der Baukörper in die Grünstruktur 2. Verbesserung der mikroklimatischen Situation durch Beschattung und Transpiration, Staubfilter 3. In geringem Ausmaß Lebensraumfunktion für Flora und Fauna |
| C | Dachbegrünung | <ol style="list-style-type: none"> 1. Verbesserung der mikroklimatischen Situation durch geringere Erwärmung der Dachflächen, Wirkung als Staubsenke 2. Raumklimaverbessernde Wirkung 3. Verzögerung und Reduzierung des Oberflächenabflusses durch Speicherkapazität und Evapotranspiration 4. Belebung des Ortsbildes 5. In geringem Ausmaß Lebensraumfunktion für Flora und Fauna |
| D | Gestaltung von Fassaden | <ol style="list-style-type: none"> 1. Einpassung der Gebäude in die umgebende Landschaft |

4.6.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Den naturschutzrechtlichen Vorgaben der Eingriffsregelung nach § 8a BNatSchG wurde im B-Plan Nr. 39 "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:

- Schutz und Erhalt von Bäumen und Sträuchern (Maßn. 1).
- Begrenzung der Bodenversiegelung auf Parkplätzen (Maßn. 9),
- Gestaltungsvorschriften bei Geländemodellierungen (Maßn. 10).

■ 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. 2, 3, 4, 5)
- Begrünung des Rückhaltebeckens im Gewerbegebiet (Maßn. 6),
- Entwicklung flächenhafter Biotope als Übergangszone zur freien Landschaft (Maßn. 7) und als naturnahe Grünfläche zwischen Gewerbe- bzw. Sondergebiet und Mischgebiet (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 (12,22 ha) mit geringer Lebensraumbedeutung sowie von einem Graben (ca. 0,05 ha) und einem mesophilen Gebüsch (ca. 0,03 ha) mit einer mittleren Lebensraumfunktion. Der somit ermittelten gesamten Neuversiegelung von 12,30 ha stehen Ausgleichsmaßnahmen in einer Größenordnung von 6,27 ha gegenüber. Dabei wird der Verlust des Grabens und des mesophilen Gebüsches durch Neuanlage (Graben-Umlegung) innerhalb des öffentlichen Grünstreifens sowie umfangreiche Gehölzpflanzungen ausgeglichen. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist somit bei einem Flächenverhältnis von 1:0,5 (Eingriffsfläche/Ausgleichsfläche) als ausgeglichen einzustufen.

4.7 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Das Plangebiet teilt sich in zwei Teilgebiete mit folgenden abflußwirksamen Flächen (A_{red}) auf:

| | Nettobau- land | Grund- flächenzahl | A_{red} | Verkehrs- fläche | $\sum A_{red}$ |
|---------------|-------------------|-----------------------|-----------|---------------------|----------------|
| | [ha] | [-] | [ha] | [ha] | [ha] |
| Gewerbegebiet | 11,0 | 0,7 | 7,7 | 0,8 | 8,5 |
| Sondergebiet | 3,6 | 0,8 | 2,9 | - | 2,9 |

Für die überschlägige Dimensionierung der Rückhaltebecken 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 folgenden Tabelle ist die Formel für den Regenzufluß (Q_{zu}) bzw. das Rückhaltevolumen (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)]
 - ϕ = Zeitbeiwert [-]
 - ψ = Spitzenabflußbeiwert [-]
 - A_{red} = abflußwirksame Fläche [ha]

| | A_{red} | r_{15} | ϕ | ψ | Q_{zu} | Q_{ab} | $Q_{zu}-Q_{ab}$ | V |
|---------------|-----------|------------|--------|--------|----------|----------|-----------------|-------------------|
| | (ha) | (l/(s*ha)) | (-) | (-) | (l/s) | (l/s) | (l/s) | (m ³) |
| Gewerbegebiet | 8,5 | 120,0 | 1,78 | 0,75 | 1.361,7 | 11,0 | 1.350,7 | 1.216,0 |
| Sondergebiet | 2,9 | 120,0 | 1,78 | 0,80 | 495,6 | 3,6 | 492,0 | 443,0 |

Unter der Annahme, daß die Beckentiefen ca. 1,0 m betragen, sind somit für die Becken zuzüglich Böschung und Bepflanzung für das Gewerbegebiet rd. 1.700 m² und für das Sondergebiet rd. 1.000 m² Brutto-Fläche erforderlich.

Der im geplanten Gewerbegebiet liegende Graben (teilweise verrohrt) mit Anschluß an den Straßengraben der B 442 entwässert die höher liegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen westlich des Plangebietes. Der Graben muß verlegt werden und soll zukünftig am westlichen Rand des Plangebietes innerhalb der 10 m breit ausgewiesenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (entlang Gewerbegebiet) bzw. innerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (entlang Sondergebiet) geführt werden. Die Entwässerung der landwirtschaftlich genutzten Flächen einschließlich eventueller Drainageleitungen ist somit weiterhin sichergestellt. Der Graben ist rd. 0,6 m tief und hat eine rd. 0,3 m breite Sohle und eine Böschungeneigung von 1 : 2. Die Gesamtbreite bezogen auf die Böschungsoberkante beträgt ca. 2,7 m.

4.8 Verkehrsflächen

Zur inneren Erschließung des Baugebietes sind Planstraßen ausgewiesen. Im Gewerbegebiet werden die Planstraßen "A" und "B" aufgrund des maßgebenden Begegnungsfalles LKW / LKW mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m (zwischen den Borden), einem kombinierten Park- / Grünstreifen von 2,50 m Breite sowie einem kombinierten Geh- / Radweg von 3,00 m Breite erhalten.

Zur Aufrechterhaltung des landwirtschaftlichen Verkehrs ist die Führung über die Tank- und Rastanlage erforderlich. Um die Anzahl der Nutzer entsprechend ihrer Berechtigung zu begrenzen, ist der Wirtschaftsweg durch eine Schranke abzusichern.

Für Radfahrer und Fußgänger ist die Nutzung der nördlichen Anbindung aus Sicherheitsgründen (Überquerung der B 442) ausgeschlossen.

4.9 Geh- und Fahrrechte

Das Sondergebiet wird zur Erschließung der nördlich und westlich des Plangebietes liegenden Flächen mit Geh- und Fahrrechten für den landwirtschaftlichen Verkehr belastet. Die Verbindungstrasse wird in Abhängigkeit von der Planung der Stellplatzflächen festgelegt.

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 bzw. in der Pohler Straße sichergestellt. Die Standorte der erforderlich werdenden Transformatorenstationen zur Versorgung mit elektrischer Energie werden nach den technischen Erfordernissen und im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern festgelegt.

Zur Sicherstellung des notwendigen Brandschutzes werden ausreichend dimensionierte Wasserleitungen verlegt. Im Gewerbegebiet muß zur weiteren Löschwasserversorgung eine unabhängige Löschwasserbevorratung in Form von einer Zisterne oder einem Löschwasserteich (evtl. Grundwasser) erstellt werden. Für das Gewerbegebiet ist von einem Löschwasserbedarf von 96 m³/h auszugehen. Damit diese Löschwassermengen für 2 h zur Verfügung gestellt werden können, ist ein Speichervolumen von rd. 200 m³ erforderlich.

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. Soweit aus Brandschutzgründen erforderlich, ist von der Apelerner Straße bis zur B 442 die Einrichtung einer Feuerwehrezufahrt mit wasserdurchlässiger Decke zulässig.

Die Entwässerung des Plangebietes ist im Trennverfahren (Regenwasser / Schmutzwasser) vorgesehen. Während das Schmutzwasser dem Klärwerk zugeführt wird, fließt das im Gewerbegebiet anfallende Regenwasser entweder über den Straßenseitengraben der B 442 oder über die zentrale Regenrückhaltung (Regenrückhaltebecken) geregelt in den nächsten Vorfluter (Rodenberger Aue) ab. Hinsichtlich dieser Regelungen sind ggf. Vereinbarungen mit dem Straßenbaulastträger zu treffen.

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. Innerhalb des Plangebietes stellt das geplante Gewerbegebiet und das Sondergebiet einen Schallemitenten dar, dessen Immissionen, insbesondere hinsichtlich ihrer Einwirkung auf den Flecken Lauenau vom TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e.V. untersucht worden sind.

Zur Minimierung der aus der räumlichen Nähe von Gebieten mit Wohnfunktion und Gewerbegebieten resultierenden Konflikte werden aufgrund der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens verschiedene Festsetzungen zum Schutz der Wohnbevölkerung getroffen (sh. auch Kap. 3.4, 4.4 und 4.5).

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

7. Abgehende Landwirtschaftsflächen

Durch die Gebietsausweisung des Bebauungsplanes werden rd. 20,76 ha Landwirtschaftsfläche in Anspruch genommen, die zur Zeit als Ackerfläche genutzt werden.

8. Flächenbilanz

| | | | | | |
|--|------------------------|---|-----------|---|---------|
| Bruttobaufläche (Plangebiet A und B): | 228.585 m ² | = | 22,859 ha | = | 100,0 % |
| Nettobauland: | 144.180 m ² | = | 14,418 ha | = | 63,0 % |
| davon Sondergebiet: | 36.010 m ² | | | | |
| Gewerbegebiet: | 108.170 m ² | | | | |
| Öffentl. Verkehrsfläche: | 29.595 m ² | = | 2,960 ha | = | 12,9 % |
| davon B 442: | 21.350 m ² | | | | |
| Planstraße A: | 6.610 m ² | | | | |
| Planstraße B: | 1.035 m ² | | | | |
| Radweg: | 600 m ² | | | | |
| Öffentl. Grünfläche: | 4.070 m ² | = | 0,407 ha | = | 1,7 % |
| davon RRB Gewerbegebiet: | 4.070 m ² | | | | |
| Maßnahmenflächen f. Natur und Landschaft: | 51.340 m ² | = | 5,134 ha | = | 22,4 % |

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. 3.460.000,00 DM
(Grunderwerb der öffentlichen Verkehrsflächen,
Straßen- und Wegebau, Straßenbeleuchtung
sowie 50 % Regenwasserkanalisation und
Regenrückhaltebecken (GE und MI))

- im Sinne des Niedersächsischen Kommunal-
abgabengesetzes (NKAG) rd. 790.000,00 DM
(Schmutzwasserkanalisation sowie 50 %
Regenwasserkanalisation - ohne Anschluß-
kanäle und Hausanschlüsse und
Regenrückhaltebecken (GE und MI))

- für die Wasserversorgung rd. 80.000,00 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 Erschließungsbeitragssatzes 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 zugeordnet. 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 der Regenrückhaltebecken (in Abhängigkeit von der Realisierung)
 - 3.1 im Gewerbegebiet
4. Kanalbaumaßnahmen (Schmutzwasser)
5. Wasserversorgung
6. Löschwasserversorgung

12. Kosten der als bald zu treffenden Maßnahmen

| | | |
|--------|-----|-----------------|
| Zu 1. | rd. | 580.000,00 DM |
| zu 2. | rd. | 1.000.000,00 DM |
| zu 3.1 | rd. | 450.000,00 DM |
| zu 4. | rd. | 305.000,00 DM |
| zu 5. | rd. | 45.000,00 DM |
| zu 6. | rd. | 70.000,00 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 "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 Zufahrtsmöglichkeit 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 Apelemer 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 Apelemer 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 m² 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 Apelemer Straße entspricht.

Der Rat des Fleckens Lauenau hat diese Begründung in seiner Sitzung am 22.08.1996 beschlossen.

Lauenau, den 02.09.1996

Siegel

gez. Richter

.....

Ratsvorsitzender

gez. Wilke

.....

Gemeindedirektor