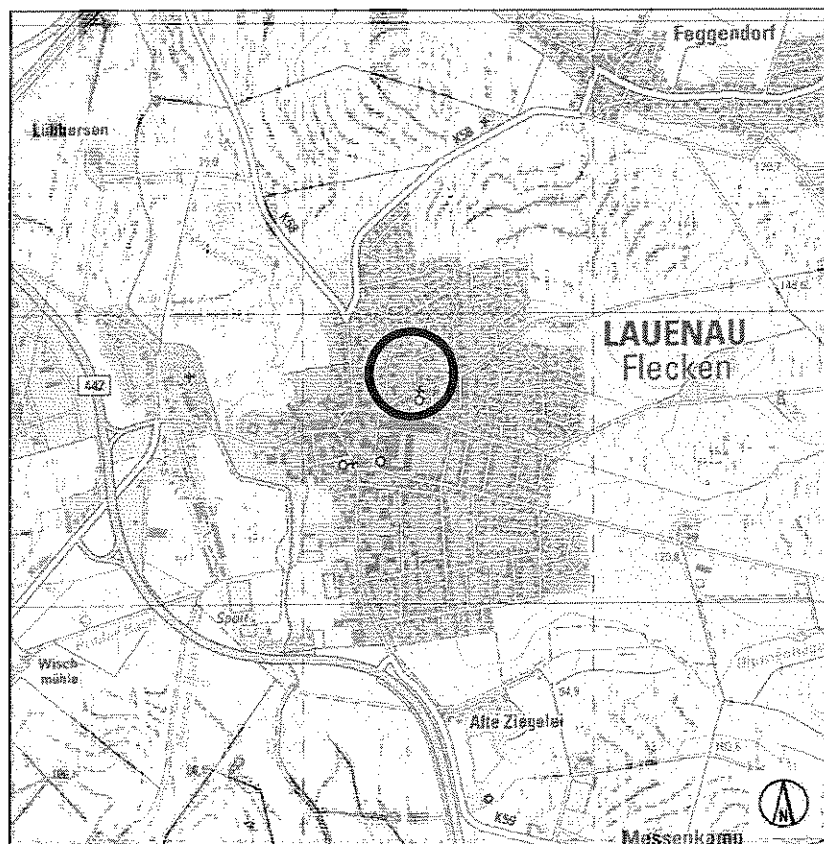


Bauleitplanung des Flecken Lauenau

Landkreis Schaumburg – Samtgemeinde Rodenberg

Bebauungsplan Nr. 44 "Danziger Straße" 1. Änderung (gem. § 13 a BauGB)

Begründung (gem. § 9 Abs. 8 BauGB)



Kartengrundlage © LGN

Urschrift

Oberverwaltungsgericht Lüneburg

Beiakte

A

zu

AMN 172/08

Planungsbüro REINOLD

Raumplanung und Städtebau (IfR)

31737 Rinteln

Krankenhäger Str. 12

Telefon 05751/9646744

Telefax 05751/9646745

10

Gliederung

Teil I Begründung

1 Grundlagen	3
2 Aufgabe des Bebauungsplanes	3
3 Städtebauliches Konzept	4
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
3.2 Ziele und Zwecke der Planung	4
3.3 Zustand des Plangebietes	6
4 Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes	7
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.2 Verkehrsflächen	12
4.3 Immissionsschutz	14
5 Belange von Natur und Landschaft	15
5.1 Rechtsgrundlage	15
5.2 Vorgaben übergeordneter Fachplanungen	15
5.3 Ermittlung des Eingriffstatbestandes	16
6 Daten zum Plangebiet	16
7 Durchführung des Bebauungsplanes	17
7.1 Bodenordnung	17
7.2 Ver- und Entsorgung	17
7.3 Kosten für den Flecken Lauenau	17

Teil II Abwägung und Verfahrensvermerke

1 Abwägung	18
1.1 Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	18
1.2 Verfahren gem. § 4 a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB	36
1.3 Vereinfachte Änderung/ nochmalige Anhörung der Anlieger gem. § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB	53
2 Verfahrensvermerke	59
Anhang 1: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 44 „Danziger Straße“	61
Anhang 2: Lageplan „Erweiterung Seniorenzentrum Nora“	62
Anhang 3: Ansichten „Erweiterung Seniorenzentrum Nora“	63
Anhang 4: Beispiel einer möglichen offenen Bauweise	64
Anhang 5: Lage der externen Kompensationsfläche	65

Teil I Begründung

1 Grundlagen

Der Rat des Flecken Lauenau hat in seiner Sitzung am 29.11.2007 den Aufstellungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Danziger Straße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird, beschlossen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. FFH- und Vogelschutzrichtlinie) werden nicht beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (vgl. § 1 a Abs. 3 BauGB) gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB entfällt.

Am 7.2.2008 hat der Rat des Flecken Lauenau den Bebauungsplan Nr. 44 „Danziger Straße“, 1. Änderung, als Satzung und die Begründung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am 29. Februar 2008 im Amtsblatt des Landkreises Schaumburg bekannt gemacht. Das Niedersächsische Obergerverwaltungsgericht Lüneburg hatte durch Beschluss vom 15.4.2008 den Bebauungsplan einstweilen außer Vollzug gesetzt. In der Begründung dieses Beschlusses wird ausgeführt, dass Festsetzungen über eine abweichende Bauweise im normativen Teil des Bebauungsplanes erfolgen müssen. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise könne im ergänzenden Verfahren nachgeholt (geheilt) werden.

Der Rat des Flecken Lauenau hat in seiner Sitzung am 29.5.2008 beschlossen, den Satzungsbeschluss aufzuheben und im ergänzenden Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) den Bebauungsplan mit einer textlichen Festsetzung zur abweichenden Bauweise zu ergänzen. Der Flecken Lauenau hat die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Planentwurfes und der geänderten Begründung beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 29.5.2008 bekanntgemacht. Dieser B-Plan wird auf Grundlage der folgenden gesetzlichen Grundlagen geändert:

- Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch den Artikel 1 des Gesetzes am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung – BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, (zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993, BGBl. I S. 127, Inkrafttreten am 27.01.1993, BGBl. I S. 466)
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)
In der Fassung vom 28. Oktober 2006 (Nds. GVBl. S. 473), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Dezember 2006 (Nds. GVBl. S. 575)

2 Aufgabe des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung der Durchführung der Planungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung entspricht der Abgrenzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 44 „Danziger Straße“ und wird wie folgt räumlich begrenzt:

- Im Norden: durch die nördlichen Grenzen der Flst. 174/112, 174/111 und 174/126 (Danziger Straße),
- im Osten: durch die östliche Grenze des Flst. 174/126 (Danziger Straße),
- im Süden: durch die südlichen Grenzen der Flst. 174/112, 174/111 und 174/126 (Danziger Straße),
- im Westen: durch die westliche Grenze des Flst. 174/112.

Alle Flurstücke liegen in der Gemarkung Lauenau, Flur 2.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 wird in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 verbindlich dargestellt.

3.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Danziger Straße“ dient der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des im Plangebiet bereits vorhandenen Seniorenwohnheims. Die Erweiterung der Einrichtung dient der Berücksichtigung des sich aus der Bevölkerungsentwicklung und der daraus resultierenden Zunahme älterer Bevölkerungsgruppen. Diese Bauleitplanung dient daher der Deckung des erkennbaren Bedarfs an entsprechenden Wohn- und Pflegeeinrichtungen. Hierbei werden die unterschiedlichen Formen seniorengerechten Wohnens derart berücksichtigt, dass das erforderliche Raumprogramm im Zusammenhang mit barrierefreien Wohnräumen ermöglicht wird. Da es sich um ein Vorhaben handelt, dass dem Grunde nach auch – in Abhängigkeit von der konkreten Größe – in einem festgesetzten Reinen und Allgemeinen Wohngebiet gem. §§ 3 und 4 BauNVO zugelassen werden kann, und sich damit auch kein erheblicher Nutzungskonflikt zu den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten aufdrängt, wird an dem bisher schon festgesetzten Mischgebiet festgehalten.

Insofern dient diese Bauleitplanung insbesondere der Berücksichtigung der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Bedürfnisse der alten und behinderten Menschen. In diesem Zusammenhang ist neben der o.b. Berücksichtigung der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung auch die Sicherung und Schaffung weiterer Arbeitsplätze als ein weiterer Belang in die Abwägung einzustellen, da durch die Erweiterung der bestehenden Einrichtung weitere Arbeitsplätze geschaffen und bestehende gesichert werden. Die im nördlichen Anschluss geplante II-geschossige Bebauung soll sich in Bezug auf die Bauweise und Dimensionierung an der bereits bestehenden baulichen Anlage des Seniorenwohnheimes orientieren.

In diesem Zusammenhang sollen die bislang festgesetzten Maße der baulichen Nutzung lediglich dahingehend geändert werden, dass der geplante Anbau aufgrund der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen auch in Bezug auf die Geschossflächenzahl (GFZ) und Bauweise ermöglicht werden kann.

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung wird daher die bislang festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,7 auf 0,8 erhöht und die offene Bauweise in eine abweichende Bauweise (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO) als offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge geändert. Die abweichende Bauweise wird festgesetzt, damit eine bauliche Anlage, die aufgrund der miteinander verbundenen Nutz- und Verkehrsflächen der mit einem Seniorenwohnheim typischerweise verbundenen baulichen Anlagen, realisiert werden kann. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die bauliche Berücksichtigung der Kriterien der Barrierefreiheit und der unmittelbaren baulichen Verbindung von zum Teil nutzungsbedingt selbständigen Gebäude- bzw. Funktionseinheiten, die zur „inneren Erschließung und Erreichbarkeit“ der dieser Anlage zugeordneten Pflege- und Wohneinrichtungen zwingend erforderlich sind.

Die Festsetzung eines Mischgebietes (§ 6 BauNVO), überbaubarer Grundstücksflächen und öffentlicher Verkehrsflächen sowie die Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 werden dabei aus dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 44 unverändert übernommen.

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 44 umfasst die bereits im B-Plan Nr. 44 gelegenen Grundstücksflächen. Es handelt sich hierbei jedoch nicht um eine kleinräumige und oft als „Briefmarkenplanung“ bezeichnete Bauleitplanung, da in diesem Fall auf die Bedürfnisse des bereits im Mischgebiet ansässigen Seniorenwohnheimes als auch auf die benachbarten Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete angemessen eingegangen wird. Das Bauplanungsrecht lässt das Nebeneinander von Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten grundsätzlich zu. Die Prüfung dessen, ob die im Mischgebiet vorgesehenen oder bestehenden baulichen Anlagen oder Arten der baulichen Nutzung eine erhebliche Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzungen bewirken, richtet sich nach dem konkreten Einzelfall. In diesem Fall wird die für Mischgebiete gebotene Durchmischung bei Berücksichtigung der unmittelbar angrenzend schon festgesetzten Mischgebiete gewährleistet, so dass es sich hierbei eben nicht um eine Briemarkenplanung handelt.

- Planungserfordernis

Der zusätzliche Bedarf an Seniorenwohnheimen/-plätzen ist bereits aus der allgemeinen demographischen Entwicklung in Lauenau als auch im Landkreis Schaumburg, wie im übrigen Land Niedersachsen, durch die kontinuierliche Zunahme des Anteils älterer Bevölkerungsgruppen mit den damit verbundenen altersbedingten, gesundheitlichen Einrichtungen und Anlagen zur Pflege hinreichend ableitbar. Insofern kommt der Flecken Lauenau auch der Aufgabe nach, einen Beitrag zur räumlichen Ausstattung mit Einrichtungen und Leistungen des Sozialwesens zu leisten, um die strukturellen und bedarfsspezifischen Veränderungen der Bevölkerung so anzupassen, dass in allen Teilräumen die soziale Versorgung in zumutbarer Entfernung gesichert werden kann (LROP Abschnitt C 3.7.10 und C 3.7.01). Der Bedarf orientiert sich an der örtlichen Nachfrage, die durch die Auslastung der bestehenden Einrichtung nachvollziehbar ist. Die Nachfrage resultiert im Wesentlichen aus den Standortansprüchen der älteren Bewohner und Pflegebedürftigen sowie deren Familien, die in der Regel möglichst eine an den bestehenden Wohnort gebundene Einrichtung aufsuchen, damit eine den Senioren würdige und vertraute Umgebung gewährleistet wird und für die Angehörigen kurze Wege ermöglicht werden.

Der Flecken Lauenau sieht daher das Erfordernis der Bauleitplanung, damit auch für einen mittelfristigen Zeitraum die sich aufgrund der demographischen Entwicklung abzeichnenden Bedürfnisse der zunehmend älter werdenden Bevölkerung rechtzeitig durch städtebauliche Ordnung berücksichtigt werden können.

Erforderlich im Sinne dieser Vorschrift ist eine bauleitplanerische Regelung dann, wenn sie dazu dient, Entwicklungen, die sich bereits vollziehen, in geordnete Bahnen zu lenken, sowie dann, wenn die Gemeinde die planerischen Voraussetzungen schafft, es zu ermöglichen, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sie für gegeben erachtet. Die Gemeinde darf bauleitplanerisch auf einen konkreten Bauwunsch reagieren, indem sie ein diesem Bauwunsch entsprechendes positives Konzept entwickelt und die planerischen Voraussetzungen dafür schafft. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist eine daraufhin eingeleitete Planung indes nur dann, wenn sich das Planungsvorhaben nicht darin erschöpft, die Interessen des Investors durchzusetzen, sondern zumindest auch ein öffentliches Interesse für das Planvorhaben reklamieren kann (vgl. OVG Lüneburg v. 24.3.2003 – 1 KN 3206/01 -). Das öffentliche Interesse wurde bereits in Bezug auf die zukünftig zu erwartenden Anforderungen an die soziale Vorsorge zur Unterbringung und Pflege von älteren Bewohnern dokumentiert.

Sowohl die Bewohner, soweit gesundheitlich möglich, als auch die Besucher können aufgrund der kurzwegigen Verbindung an den Versorgungskern Lauenau an dem örtlichen Leben und der Möglichkeiten der Versorgung teilnehmen. Die alters- und pflegebedingt zurückgehende Mobilität der Bewohner rechtfertigt in keinem Fall, diese oder ähnliche Einrichtungen an den Rand der Siedlungsbereiche zu verlagern. Es ist daher weiterhin Ziel des Flecken Lauenau, diese Einrichtung mit den unterschiedlichen Möglichkeiten des betreuten Wohnens einschl. der untrennbar damit verbundenen Möglichkeiten der Pflege durch die möglichst zentrale Lage in das alltägliche Leben zu integrieren.

3.3 Zustand des Plangebietes

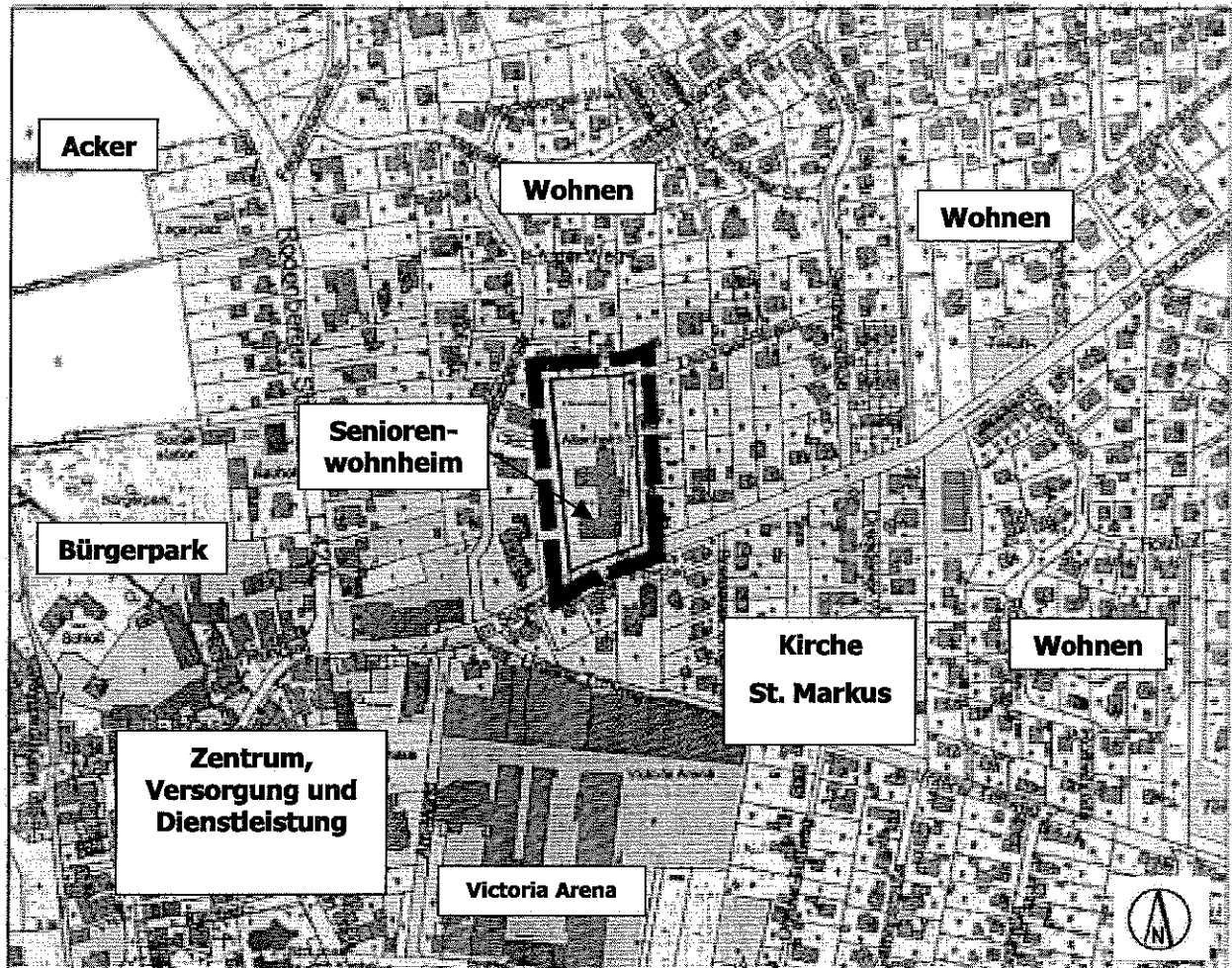
Das Plangebiet liegt im Ortskern Lauenaus, nördlich der St. Markus - Kirche. Der Siedlungsbereich ist durch weitläufige Wohnnutzungen geprägt, die sich vom Plangebiet aus überwiegend in östliche Richtung erstrecken. Innerhalb des Plangeltungsbereiches ist ein Altenheim vorhanden, das nach Aufstellung des bislang rechtskräftigen B-Planes Nr. 44 errichtet wurde und sich entlang der Danziger Straße orientiert. Die sich nördlich des Altenheims anschließende Grundstücksfläche des Geltungsbereiches wurde bislang noch keiner baulichen Nutzung zugeführt. Diese Fläche wird gegenwärtig als Rasenfläche genutzt. In diesem Bereich sind für die geplante Erweiterung der Seniorenwohnanlage ausreichend Flächen verfügbar.

Das Plangebiet wird im Süden durch die Straße Im Scheunefeld und im Osten durch die Danziger Straße begrenzt, über die auch eine Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrs-netz und eine kurzwegige und fußläufige Verbindung zum Versorgungskern Lauenau erfolgt. Die zentrumsnahe Lage der Einrichtung stellt einen wesentlichen Standortvorteil dar, weil die Bewegungs- und Versorgungsbedürfnisse der noch mobilen Senioren gedeckt und die Integration der älteren Bevölkerungsgruppen in das soziale und kulturelle Ortsgeschehen unterstützt wird. Im Norden schließen sich dem Plangebiet unmittelbar Wohnnutzungen an, während im Westen durch eine Grünanlage eine räumliche Trennung zu den dort angrenzenden Nutzungen vorhanden ist.

Dem Flecken Lauenau liegen keine Hinweise vor, die einen Verdacht auf eventuell im Plangebiet vorhandene Altlasten oder Rückstände erwarten lassen.

Es bestehen innerhalb des Plangebietes und dessen Umfeld keine sonstigen Vorbelastungen oder Vorgaben durch übergeordnete Planungen, die der 1. Änderung des Bebauungsplanes entgegenstehen.

Abb.: Nutzungsstrukturen im Plangebiet, Maßstab 1:5.000 (i.O.), © GLL Hameln, Katasteramt Rinteln



4 Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wirkt sich nicht auf die bereits im Ursprungsbebauungsplan Nr. 44 festgesetzte **Art der baulichen Nutzung** aus. Das festgesetzte **Mischgebiet (MI - Gebiet)** gem. § 6 BauNVO bleibt unverändert bestehen. Es wird davon ausgegangen, dass die Nutzung Seniorenwohnanlage aufgrund ihrer Eigenart mit der Hauptnutzung Wohnen und des damit verbundenen geringen Störgrades innerhalb eines Mischgebietes auch weiterhin zulässig ist.

Wie bereits bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 44 wird auch hier weiter davon ausgegangen, dass es sich bei der Festsetzung des Mischgebietes hinsichtlich räumlicher Ausdehnung als auch bei der Festsetzung als Mischgebiet selbst um keine unzulässigen Festsetzungen handelt. Zunächst handelt es sich hierbei um ein Plangebiet, dass sich bei Berücksichtigung der Eigenart der baulichen Umgebung mit den darauf bereits realisierten baulichen Anlagen um eine Grundstücksfläche handelt, die mit Rücksicht auf die darauf geplanten Vorhaben planbedürftig ist. Die Planbedürftigkeit kann für die unmittelbar angrenzenden Grundstücksflächen nicht abgeleitet werden, weil diese bereits auf der Grundlage

der dort geltenden B-Pläne hinreichend genug einer städtebaulichen Ordnung zugeordnet sind. Dies kann aus den hier in Rede stehenden und an den B-Plan Nr. 44 angrenzenden Grundstücksflächen abgeleitet werden, da sich die dort prägende Nutzung „Wohnen“ mit den Festsetzungen der zutreffenden B-Pläne vereinbaren lässt (WA-Gebiete).

Das Bauplanungsrecht lässt das Nebeneinander von Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten grundsätzlich zu. Die Prüfung dessen, ob die im Mischgebiet vorgesehenen oder bestehenden baulichen Anlagen oder Arten der baulichen Nutzung eine erhebliche Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzungen bewirken, richtet sich nach dem konkreten Einzelfall. Der B-Plan gibt hier lediglich einen planungsrechtlichen Rahmen, so dass auf der Ebene der konkreten Vorhabenplanung, d.h. im Rahmen der damit verbundenen bauaufsichtlichen Prüfung über die konkrete Zulässigkeit von im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen entschieden wird. Hierbei kommt es wesentlich darauf an, dass sich die geplanten oder bestehenden Nutzungen gemäß dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme in die bestehenden Siedlungsstrukturen einfügen.

Die Festsetzung eines Mischgebietes berücksichtigt die Eigenart der bereits bestehenden Seniorenwohnanlage hinsichtlich Größe, baulicher Ausformung und Nutzungsintensität, da es sich hierbei insbesondere bei Berücksichtigung der geplanten Erweiterung um eine Einrichtung handelt, die sich bei genauer Betrachtung von den im Reinen Wohngebiet gem. § 3 BauNVO und § 4 BauNVO zulässigen Seniorenwohnanlagen unterscheidet. Um dies bereits auf der Ebene des B-Planes hinreichend genug deutlich zu machen, wird die Festsetzung eines Mischgebietes beibehalten.

Auf eine über die aus § 1 der textlichen Festsetzung (§ 1 Abs. 6 BauNVO) hinausgehende Feingliederung wird verzichtet. Das gem. § 6 Abs. 1 BauNVO gebotene Mischungsverhältnis muss nicht im B-Plan Nr. 44 erreicht werden, da sich dies durch die anderen, benachbarten Flächen einstellt, welche schon im B-Plan Nr. 33 festgesetzt worden sind.

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass eine unmittelbare Nachbarschaft von Allgemeinem Wohngebiet und Mischgebiet noch keinen Nutzungskonflikt erwarten lässt. Im Zusammenhang mit der hier bestehenden Nutzung Seniorenwohnheim wird nicht von einem Nutzungskonflikt ausgegangen, da es sich um eine Nutzung handelt, deren Nutzungscharakter selbst dem Grunde nach – jedenfalls bis zu einer bestimmten Größe - auch in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten zugelassen werden könnte.

Innerhalb des festgesetzten **Mischgebietes** sind weiterhin Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 sowie Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig. Hierbei handelt es sich um Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, die aufgrund der von diesen Nutzungen potenziell ausgehenden Immissionen (insbesondere Lärm) die umgebende Wohnnutzung insbesondere in der Nachtzeit erheblich beeinträchtigen würden. Der Ausschluss wird unverändert in die 1. Änderung des B-Planes Nr. 44 übernommen, da er in Bezug auf die festgesetzte Art der baulichen Nutzung auch im Zusammenhang mit der 1. Änderung des B-Planes im Sinne des Anstoßeffektes nicht nur von untergeordneter Bedeutung ist.

Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Mischgebietes wird weiterhin unverändert eine **Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4** festgesetzt. Auch maximal zulässige **Zahl der Vollgeschosse = II** wird unverändert beibehalten. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ist aus der bestehenden Bauweise des zulässig errichteten Siedlungszusammenhanges abgeleitet.

Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** wird von bislang 0,7 (Ursprungsbebauungsplan) auf **0,8** erhöht. Die Änderung der GFZ und der Bauweise sind erforderlich, um den Bedarf aus dem Bereich des Seniorenwohnens hinreichend genug und im Zusammenhang mit dem damit in Verbindung stehenden Raumprogramm realisieren zu können. Der Anhebung der

Geschossflächenzahl wirkt sich lediglich in der Ausnutzung des 1. Obergeschosses aus, da im Vergleich zu den Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 44 eine um 10 % höhere Ausnutzung ermöglicht wird. Diese führt jedoch vor dem Hintergrund der städtebaulichen Integration des geplanten Vorhabens nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des städtebaulichen Umfeldes, da diese Zunahme im Umfang geringfügig ist und sich auch nicht auf umweltrelevante Aspekte der städtebaulichen Planung auswirkt. Damit an dem bereits bestehenden Standort auch eine betriebswirtschaftlich sinnvolle und an dem mittelfristigen Bedarf der Bevölkerung orientierte Bereitstellung ausreichender Seniorenwohnplätze einschl. der damit verbundenen sonstigen Raumanforderungen berücksichtigt werden kann, wird der Festsetzung einer abweichende Bauweise in Kombination mit der Anhebung der GFZ von 0,7 auf 0,8 gegenüber der Beibehaltung der offenen Bauweise (Begrenzung auf max. 50 m Gebäudelänge) und einem geringeren Anteil an „Seniorenwohnfläche“ der Vorrang eingeräumt.

Im südlichen Planbereich wird die bisher festgesetzte **Baugrenze** bis auf Höhe der südlichen Gebäudekante des Seniorenwohnheimes zurückgenommen. In diesem Bereich ist absehbar keine weitere bauliche Entwicklung geplant. Diese Fläche könnte zur Ordnung des auf das Seniorenwohnheim bezogenen Stellplatzbedarfes beitragen, da ein Teil der auf das Seniorenwohnheim bezogenen Verkehrsbeziehungen über die Straße Im Scheunefeld unmittelbar auf das Grundstück geführt werden könnten. Die Ordnung des ruhenden Verkehrs wird jedoch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Abhängigkeit von weitergehenden, nicht mit dem B-Plan verbundenen Rahmenbedingungen des Hochbaus geklärt, so dass der Schutzanspruch in den benachbarten Allgemeinen Wohngebieten gewahrt wird. Die im Osten, Norden und Westen festgesetzten Baugrenzen bleiben unverändert bestehen, damit ggf. zukünftige, räumlich geringfügige Nutzungsanpassungen grundsätzlich ermöglicht werden können. Für wesentliche Nutzungserweiterungen würde es der Erhöhung der GRZ bedürfen, was ausdrücklich nicht gewollt ist, damit auch hinsichtlich der Maßstäblichkeit der baulichen Anlagen eine städtebauliche Integration möglich bleibt.

Des Weiteren wird die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte offene Bauweise in eine **abweichende Bauweise, als offene Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge** geändert. Diese Festsetzung erstreckt sich mit Bezug auf die Hauptbaukörper auf die im B-Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

Die abweichende Bauweise wird festgesetzt, damit eine bauliche Anlage, die aufgrund der miteinander verbundenen Nutz- und Verkehrsflächen der mit einem Seniorenwohnheim typischerweise verbundenen baulichen Anlagen, realisiert werden kann. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die bauliche Berücksichtigung der Kriterien der Barrierefreiheit und der unmittelbaren baulichen Verbindung von zum Teil nutzungsbedingt selbständigen Gebäude- bzw. Funktionseinheiten, die zur „inneren Erschließung und Erreichbarkeit“ der dieser Anlage zugeordneten Pflege- und Wohneinrichtungen zwingend erforderlich sind. Diese Aspekte sind deshalb erforderlich, da in der Regel die in der Einrichtung lebenden Senioren gehbehindert sind, so dass auch aus Gründen der Sicherheit die erforderlichen Wege in den baulichen Anlagen um- und überbaut werden müssen. Hierbei ist auch auf die mit der Pflegedienstleistung verbundenen Betriebsabläufe zu achten, so dass auch medizinisch oder aus dem Bereich der Pflege erforderliche Geräte und sonstige Einrichtungen ohne Hindernisse und hygienischen Anforderungen entsprechende Funktionen zwischen den jeweiligen Funktionseinheiten möglich werden. Aus diesem Grund ist daher die für den ordnungsgemäßen Betrieb eines Seniorenwohnheimes unmittelbare bauliche Verbindung der geplanten mit den bereits bestehenden baulichen Einrichtungen zwingend erforderlich. Über die konkrete Ausführung der baulichen Verbindungselemente trifft der B-Plan selbst keine weitergehenden Aussagen.

Dennoch ist zum besseren Verständnis des gegenwärtig geplanten baulichen Konzeptes die nachfolgende Planskizze (Anhang 2) beigefügt.

Diese dient jedoch lediglich der Erläuterung, was im Rahmen der Festsetzung des Bebauungsplanes unter anderem möglich ist. Das geplante bauliche Konzept ist nicht unmittelbar Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes selbst. Grundsätzlich sind auch noch andere Grundrissgestaltungen möglich, aber sehr unwahrscheinlich, weil das Projekt, das dem Änderungsbegehren zugrunde liegt, bereits durchgestaltet ist. Es macht auch Sinn, durch den im Prinzip L-förmigen Anbau einen weiteren, zur Grünfläche hin offenen Innenhof mit Aufenthaltsmöglichkeiten für die Heimbewohner zu schaffen. Dieser Innenhof kann aufgrund besonderer Gestaltung insbesondere in der warmen und trockenen Jahreszeit Treffpunkt und damit Kommunikationsstätte sein.

- Auswirkungen auf nachbarliche Belange

Im Rahmen dieser Bauleitplanung drängt sich die Frage danach auf, ob durch die geplante abweichende Bauweise gegenüber der bisher festgesetzten offenen Bauweise (mit Begrenzung der Gebäudelänge auf max. 50 m) erhebliche Beeinträchtigungen nachbarlicher Belange zu befürchten sind.

Eine erhebliche Beeinträchtigung nachbarlicher Belange könnte dann abgeleitet werden, wenn von dem durch die abweichende Bauweise ermöglichten Baukörper eine „erdrückende Wirkung“ auf die benachbarten Grundstücke erzeugt wird.

Eine erdrückende Wirkung kommt gemäß Beschluss des OVG Lüneburg vom 15.1.2007 nur dann „wirklich“ in Betracht, wenn das Vorhaben die benachbarte Bebauung gleichsam in eine „Gefängnishofsituation“ bringt, es diese wegen Unmaßstäblichkeit der Baukörper regelrecht „erdrückt“ und benachbarte Bebauung und Grundstücksnutzung damit die „Luft zum Atmen“ nimmt“. Danach kann nicht schon dann, wenn das angegriffene Vorhaben eine Grundstückssituation verändert und Nachbarn (sehr) unbequem ist, im Rechtssinne von „erdrückender Wirkung“ die Rede sein. (vgl. Beschluss des OVG vom 16.4.2008, Az. 1 MN 58/08 Seite 13).

Als der B-Plan Nr. 44 aufgestellt wurde, war auf dem Flurstück 174/112 noch eine aus der vormaligen Nutzung stammende Halle (landwirtschaftliches Betriebsgebäude) vorhanden. Aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 44 wurde sodann im südlichen Bereich das heute bestehende Altenheim errichtet. In der Planzeichnung zur 1. Änderung ist das errichtete Altenheim in die Planzeichnung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 44 aufgenommen.

Aus der Planzeichnung wird deutlich, dass schon aufgrund der Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 44 eine Fortsetzung der baulichen Entwicklung im Mischgebiet nach Norden zu erwarten war. Nur soll sich diese weitere bauliche Entwicklung nun nicht mehr in Form einer offenen Bauweise entwickeln, sondern in Form einer abweichenden Bauweise.

Die an der Ostseite der Danziger Straße befindlichen Häuser befinden sich relativ nah an öffentlichen Verkehrsflächen und somit auch nah an dem im südlichen Bereich bereits realisierten Seniorenwohnheimes. Diese Grundstücke werden jedoch auch zukünftig nicht durch das mit dieser Bauleitplanung vorbereitete Vorhaben beeinträchtigt, da diese ihre Erholungs- und Ruhebereiche im Sinne der „Luft zum Atmen“ auf der, der Danziger Straße abgewandten, östlichen Seite haben.

Die an der Leipziger Straße gelegenen Grundstücke werden im unmittelbar westlich angrenzenden Bereich durch eine Grünfläche von dem hier in Rede stehenden Plangebiet getrennt und werden daher auch durch den sich daraus ergebenden größeren Abstand zu zukünftigen baulichen Anlagen nicht in einer Weise beeinträchtigt, dass ihnen die „Luft zum Atmen“ genommen wird.

Die im Norden an den B-Plan Nr. 44 angrenzenden Grundstücke der Leipziger Straße werden ebenfalls nicht in dem o.g. Sinne der „erdrückenden Wirkung“ beeinträchtigt. In diesem Fall ist auf die bereits in der Ursprungsfassung und auf die in der 1. Änderung unverändert übernommene Baugrenze hinzuweisen, die einen Abstand von 10 m zur nördlichen Plangebietsgrenze und somit auch zu den daran angrenzenden Grundstücken hält. Dieser Abstand gewährleistet, auch bei Berücksichtigung eines Gebäudes, welches das Schmalseitenprivileg gem. § 7 a NBauO beansprucht, einen deutlich größeren Grenzabstand. Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange im Sinne der „erdrückenden Wirkung“ kann auch in diesem Bereich nicht abgeleitet werden. Dennoch werden in der 1. Änderung des B-Planes Nr. 44 aus Gründen der planerischen Vorsorge und des Grundsatzes des Lastenausgleichs innerhalb der dort 10 m breiten und mit (*) gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen ausgeschlossen. In den textlichen Festsetzungen ist hierzu in § 3 ausgeführt:

„In einer Tiefe von 10 m parallel zu den nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 174/112 und 174/111 sind Stellplätze und Garagen in den nicht überbaubaren Flächen ausgeschlossen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).“

Der Ausschluss soll dazu beitragen, dass die nach Süden in Richtung Seniorenwohnheim orientierten Erholungs- und Ruhebereiche der Wohngrundstücke von Störungen durch An- und Abfahrverkehr freigehalten werden.

Verbliebe es bei der offenen Bauweise, dann müssten auf der Baufläche zwangsläufig (mindestens) zwei separate, grundsätzlich untereinander nach § 10 NBauO Abstand haltende Gebäude errichtet werden, deren Außenlänge 50 m nicht überschreitet (das bestehende Gebäude ist tatsächlich schon 56 m lang). Die Lücke zwischen zwei Gebäuden würde allerdings vom Schmalseitenprivileg bestimmt. Er könnte durch abstandsprivilegierte bauliche Anlagen zum Teil unterbrochen werden. Und es sind Baugestaltungen denkbar (z.B. schiefe Wände im Parallelogramm), welche die Lücken aus der Perspektive der Nachbarn verdecken. Der Wechsel von der offenen zur abweichenden Bauweise verschlechtert gegenüber jenem Grundstück, das der bei offener Bauweise durch Abstand entstehenden Lücke gegenüber läge, die freie Durchsicht. Demgegenüber überwiegen die Überlegungen des Altenheimbetreibers, die Kommunikation auf dem Grundstück witterungsunabhängig zu gestalten.

Im Rahmen der baurechtlichen Betrachtung des hier herausgearbeiteten relevanten Unterschiedes in der Form der Lücke (Grenzabstand untereinander) ist nicht davon auszugehen, dass die Lücke auch als solche unbebaut bleibt. Ungeachtet der Grenzabstandsregelungen der NBauO sind auch bis zu 3 m hohe Nebenanlagen innerhalb des Grenzabstandsbereiches zulässig, so dass mit der bisher festgesetzten offenen Bauweise der Eindruck der geschlossenen Raumkante, der hier als subjektiv störend empfunden wird, erhalten bleibt.

Es ist jedoch Ziel der konkreten Vorhabenplanung aus Gründen der Gewährleistung möglichst barrierefreier baulicher Anlagen und damit verbundener Wegebeziehungen (funktionale Einheiten) zusammengefasste bauliche Einheiten zu realisieren. Nebenanlagen, die zwischen den Hauptgebäuden errichtet werden könnten, würden jedoch für die Realisierung von Hauptfunktionsbeziehungen (Wege/Gänge etc.) nicht genutzt werden dürfen. Insofern wird der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung einer schon bestehenden sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienenden Realisierung einer nutzungs- und funktionsgerechten baulichen Einheit eines Wohn- und Pflegeheims (Barrierefreiheit und Gewährleistung von unmittelbar erreichbaren Funktionseinheiten) gegenüber der Realisierung von räumlich und funktional getrennten baulichen Einheiten der Vorrang eingeräumt.

Hierbei wird ausdrücklich festgestellt, dass – wie bereits oben beschrieben – der Unterschied zwischen der bisher festgesetzten offenen Bauweise und der abweichenden Bauweise nicht zu einer über die mit der offenen Bauweise möglichen Bebauung hinausgehenden, erheblich

beeinträchtigenden städtebaulichen Riegelwirkung mit der Folge einer „erdrückenden Wirkung“ führt.

4.2 Verkehrsflächen

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung ist über die Danziger Straße an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Änderungen im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung und Anbindung des Plangebietes ergeben sich durch die vorliegende Änderung nicht. Bei dem hier geplanten Vorhaben handelt es sich um ein Seniorenwohnheim, in dem neben dem allgemeinen Wohnen auch unterschiedliche Pflegestufen angeboten werden. Hieraus ist ableitbar, dass es sich um eine Einrichtung handelt, die aufgrund ihrer Eigenart der überwiegend immobilien Bewohner typischer Weise nicht zur Erzeugung größerer, die angrenzenden Nutzungen erheblich beeinträchtigender Verkehrsmengen in der Lage ist. Hieraus ist auch ableitbar, dass die mit der Einrichtung verbundenen Individualverkehre keine über den Bestand der Danziger Straße hinausgehenden Verkehrsflächen erfordern.

Zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit der Danziger Straße wurde die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006, Forschungsgruppe für Straßen- und Verkehrswesen, veröffentlicht 2007 (RASt 06) berücksichtigt. Die Danziger Straße weist eine Parzellenbreite von 4,25 m auf und ist zur Aufnahme des aufkommenden öffentlichen Verkehrs geeignet. Die Fahrbahnbreite lässt bei verminderter Geschwindigkeit den Begegnungsfall PKW/LKW zu. Bei Berücksichtigung der Empfehlungen für Straßen, die im Wesentlichen nur Personenkraftwagen einen Begegnungsverkehr zu ermöglichen haben, wird eine Breite von 4,75 (4,10)m empfohlen. Der Klammerzusatz weist darauf hin, dass bei einer Neuanlage Straßen zur Erhöhung der Komforts eine Breite von 4,75 m anstreben sollten, je nach den örtlichen Verhältnissen aber auch eine Breite von nur 4,10 m ausreichen kann. Da die Danziger Straße im Bestand eine Breite von 4,25 m aufweist und diese im gesamten Bereich, ohne das bereits bestehende Seniorenwohnheim, insgesamt nur 16 Wohngrundstücke erschließt, handelt es sich hierbei auch bei Berücksichtigung des bestehenden Seniorenwohnheimes als auch der geplanten Erweiterung und den damit verbundenen betriebsbedingten Verkehren (Anlieferungen aller Art, Mitarbeiter im Dreischichtbetrieb, Besucher und Dienstleister etc.) nicht um eine städtebaulich nicht mehr hinzunehmende Verschlechterung der örtlichen Verkehrssituation.

Auch die Verkehre im Zusammenhang mit der Ver- und Entsorgung oder ebenfalls anführende Krankentransporte sowie Personen, die im Seniorenheim Dienstleistungen erbringen, Besucher als auch die örtliche Feuerwehr stellen aus diesem Grund keine die Danziger Straße erheblich belastenden Verkehre dar. Auf der Grundlage der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind für den Betrieb eines Wohn- und Pflegeheimes Stellplätze in ausreichender Anzahl vorzuhalten. Diese Anforderung trifft in gleicher Weise für die geplante Erweiterung zu. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung, die jedoch nicht Gegenstand dieser B-Plan-Änderung ist, sind dafür an geeigneten Standorten Stellplätze auszuweisen.

Dennoch werden in der 1. Änderung des B-Planes Nr. 44 aus Gründen der planerischen Vorsorge und des Grundsatzes des Lastenausgleichs (angrenzender Wohngrundstücke) innerhalb der dort 10 m breiten und mit (*) gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksfläche Stellplätze und Garagen ausgeschlossen (siehe oben). Der Ausschluss soll dazu beitragen, dass die nach Süden in Richtung Seniorenwohnheim orientierten Erholungs- und Ruhebereiche der Wohngrundstücke von Störungen durch An- und Abfahrverkehr freigehalten werden.

Im südlichen Planbereich wird die bisher festgesetzte Baugrenze bis auf Höhe der südlichen Gebäudekante des Seniorenwohnheimes zurückgenommen. In diesem Bereich ist absehbar keine weitere bauliche Entwicklung geplant. Diese Fläche könnte zur Ordnung des auf das Seniorenwohnheim bezogenen Stellplatzbedarfes beitragen, da ein Teil der auf das

Seniorenwohnheim bezogenen Verkehrsbeziehungen über die Straße Im Scheunenfeld unmittelbar auf das Grundstück geführt werden könnten. Die Ordnung des ruhenden Verkehrs im Sinne des § 47 Abs. 7 S. 1 NBauO wird jedoch im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens in Abhängigkeit von weitergehenden, nicht mit dem B-Plan verbundenen Rahmenbedingungen des Hochbaus geklärt, so dass der Schutzanspruch in den benachbarten Allgemeinen Wohngebieten gewahrt wird. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass das Baugenehmigungsverfahren drei Vorschriften bereithält, die dafür sorgen, dass es durch das Anlegen von Stellplätzen nicht zu unzumutbaren Lärmbelastungen kommt (§ 46 Abs. 1 S. 2 NBauO, § 15 BauNVO, § 22 BImSchG).

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 44 verletzt bei der hier genannten Verlagerung auf die Ebene des Baugenehmigungsverfahrens nicht das Gebot der Konfliktbewältigung, obwohl Flächen für den ruhenden Verkehr, den die Nutzung eines Pflegeheimes hervorruft, in seinem Geltungsbereich nicht festgesetzt werden. Eine Planung darf zwar nicht dazu führen, dass Konflikte, welche sie hervorruft, zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben. Das schließt eine Verlagerung von Problemlösungen aus dem Bauleitverfahren auf ein nachfolgendes Verwaltungsverfahren aber nicht zwingend aus. Von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan darf die Gemeinde dann Abstand nehmen, wenn die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahme außerhalb des Planverfahrens auf der Stufe der Verwirklichung der Planung sichergestellt ist (s. Rspr. d. BVerwG, z.B. Beschl. v. 17.2.1984 – 4 B 191.83 –, BVerwGE 69, 30; v. 28.8.1987 – 4 N 1.86 –, DVBl. 1987, 1273 = BRS 47 Nr. 3; v. 14.7.1994 – 4 NB 25.94 –, DVBl. 1994, 1152 = BRS 56 Nr. 6). Die Grenzen einer zulässigen Konfliktverlagerung sind nur dann überschritten, wenn bereits im Planungsstadium absehbar ist, dass sich der offen gelassene Interessenkonflikt auch in einem nachfolgenden Verfahren nicht sachgerecht lösen lassen wird. Kann hingegen erwartet werden, dass die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahme außerhalb des Planungsverfahrens sichergestellt oder zu erwarten ist, darf die Gemeinde dem durch planerische Zurückhaltung Rechnung tragen (vgl. auch BW VGH, Ur. v. 8.11.2001 – 5 S 1218/99 –, BauR 2002, 1209 = BRS 64 Nr. 8). Der Flecken Lauenau kann aufgrund der mit der geplanten Erweiterung verbundenen Stellplatznachweise davon ausgehen, dass auf dem als Mischgebiet festgesetzten Grundstück eine ausreichende Stellplatzanzahl in angemessener Anordnung zu benachbarten Grundstücksflächen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens realisiert wird.

Bei der Danziger Straße handelt es sich um eine Anliegerstraße mit Erschließung von überwiegenden Wohnbereichen. Die Danziger Straße weist eine Fahrbahnbreite von 4,25 m. Diese Straße ist aufgrund ihres Querschnittes auf der Grundlage der RAST 06 mit bis zu 400 Kfz/h belastbar. Diese Verkehrsfrequenz wird nicht erreicht, so dass bei objektiver Betrachtung eine verkehrliche Leistungsfähigkeit ableitbar ist.

Weder im Ursprungsbebauungsplan Nr. 44 noch in der hier in Rede stehenden 1. Änderung werden Zu- und Ausfahrt festgesetzt, so dass es sich bei der verkehrlichen Organisation des hier betrachteten Grundstückes um einen Aspekt der konkreten Vorhabenplanung handelt, der einer verkehrsbehördlichen und bauaufsichtlichen Prüfung bedarf. Der B-Plan trifft hierzu keine weitergehenden Aussagen. Auch die Berücksichtigung der Erreichbarkeit der an der Danziger Straße befindlichen Nutzungen für Fahrzeuge des Rettungswesens ist nicht im B-Plan, sondern unter Beachtung der Straßenverkehrsordnung sichergestellt. In gleicher Weise trifft dies auch für die Freihaltung von Grundstückszufahrten zu.

Es ist in diesem Zusammenhang davon auszugehen, dass die Danziger Straße entsprechend den Anforderungen und Regelungen der Straßenverkehrsordnung genutzt werden kann. Die Änderung des B-Planes hat sich daher an diesen rechtlichen Rahmenbedingungen zu orientieren, und muss nicht von einer ggf. unrechtmäßig entstandenen Verkehrssituation ausgehen, wenn die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens zu beurteilen ist.

4.3 Immissionsschutz

Durch die unmittelbare Nähe des hier in Änderung befindlichen Mischgebietes zu den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kein Immissionsschutzkonflikt ableitbar. Durch die mit der 1. Änderung des B-Planes ermöglichte Erweiterung der Seniorenwohnanlage wird im Vergleich zur gegenwärtigen Situation der Charakter der ausgeübten Nutzung nicht derart verändert, dass hieraus auf zukünftig zu erwartende erhebliche Lärmemissionen geschlossen werden kann. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass mit einem Seniorenwohnheim Lärmemissionen verbunden sein werden, die auf die benachbarten WA-Gebiete erheblich beeinträchtigend einwirken. Hier fehlt es aufgrund der prägenden Wohnnutzung an der Intensität besonders anlagenbezogener Lärmquellen. Aspekte der Belichtung und Belüftung stellen technische Betrachtungsgegenstände dar, die nicht Gegenstand der Bebauungsplanung sind. Diese werden im Rahmen der bauaufsichtlichen Prüfung der Bauvorlagen einer genaueren Überprüfung bei Berücksichtigung der TA-Lärm und des Bundes-Immissionsschutzgesetzes unterzogen.

Im Rahmen des bisherigen Aufstellungsverfahrens wurde von Anliegern dargelegt, dass es sich zukünftig nicht um ein Seniorenwohnheim sondern um die Unterbringung von Schwerstpflegefällen handelt, so dass der Charakter eines Krankenhauses mit den damit einhergehenden Immissionen bewirkt werden könnte. Hierzu sei darauf hingewiesen, dass der B-Plan Nr. 44 und die 1. Änderung des B-Planes Nr. 44 ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festsetzen, wonach Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig sind. Der B-Plan Nr. 44 trifft keine Festsetzungen über eine weitergehende Differenzierung der jeweiligen Arten der sozialen und gesundheitlichen Nutzungen und trifft insofern auch keine Aussagen über die Zulässigkeit der jeweiligen Arten des Seniorenwohnens in Bezug auf die unterschiedlichen Pflegebedürftigkeiten. Grundsätzlich handelt es sich um die allgemeine Form des Seniorenwohnens, die sich auch in den unterschiedlichen Formen der Pflege- und Altenbetreuung darstellen kann. Hierbei ist es städtebaulich unerheblich, ob es sich um die Unterbringung von Schwerstpflegefällen oder Senioren mit unterschiedlichen Pflegestufen handelt. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass es sich eher um ein Krankenhaus als um ein Altenheim handelt, da es an den für ein Krankenhaus typischen medizinischen Einrichtungen zur gesundheitlichen Akutversorgung mit den damit verbundenen regelmäßigen Patientenintervallen und Operationseinrichtungen mit Intensivmedizin fehlt.

Gem. Urteil des OVG Lüneburg, Urteil vom 21.08.2002, dienen Krankenhäuser und Kliniken der Erkennung und Behandlung von Krankheiten einschließlich der Nachsorge und stehen unter ärztlicher Leitung. Ein Wohnheim für alte Menschen stellt keinen vollklinikartigen Betrieb dar. Im Vordergrund steht die Betreuung alter, unter Umständen auch verwirrter Menschen. Das wird daran deutlich, dass die Bewohner – vom Pflegebett abgesehen – in Zimmern mit eigenen Möbeln wohnen, von ihren jeweiligen Hausärzten betreut werden und die Einrichtung keine medizinische Leitung und Aufsicht hat.

Insofern handelt es sich auch weiterhin um eine sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtung, die den Betriebszweck vorwiegend in der umfassenden Betreuung und Pflege von Senioren sieht.

Es wird davon ausgegangen, dass auch die geplante Erweiterung des Wohn- und Pflegeheimes innerhalb des festgesetzten Mischgebietes, wie übrigens bereits die bestehende Einrichtung auch, in Bezug auf die ausgeübte Art der Nutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen in der unmittelbaren Umgebung bewirken wird. Hierfür fehlt es an der mit dem Seniorenwohnen und der damit zwischenzeitlich untrennbar verbundenen Pflegeeinrichtungen an der anlagenbezogenen Emissionsintensität. Weder die anlagenbezogenen Verkehre (Anlieferungen, Rettungsfahrzeuge, Mitarbeiter, Dienstleister, o.ä.) bewirken durch das Anfahren, Abfahren oder durch das mechanische Abstellen von Fahrzeugen das benachbarte Allgemeine Wohngebiet erheblich beeinträchtigende Lärmemissionen. Auch die mit der Erweiterung

verbundenen Verkehre führen in ihrer Gesamtheit nicht zu einer Überschreitung der für Allgemeine Wohngebiete gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zulässigen Tagwerte von 55 dB(A) und Nachtwerte von 45 bzw. 40 dB(A). Zu Wohnheimen hat das OVG Lüneburg, Urteil vom 21.08.2002, ausgeführt, dass Wohnheime für desorientierte alte Menschen sich nicht durch besondere Lärmbelastigungen auszeichnen. Auch wenn es nach den Bekundungen der Anlieger in der Vergangenheit immer wieder zu „Lärmbelastigungen“ gekommen sein mag, dann sind diese von Nachbarn im Sinne sozial adäquat gebotener Toleranz gegenüber den Gebrechen des Alters hinzunehmen.

5 Belange von Natur und Landschaft

5.1 Rechtsgrundlage

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB müssen bei der Bauleitplanung (hier: Bebauungsplan) die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden. In § 1a Abs. 3 BauGB und § 21 Abs. 1 BNatSchG wird das Verhältnis zwischen Bau- und Naturschutzgesetzgebung bei Eingriffsvorhaben im Bereich der Bauleitplanung geregelt. Hiernach erfolgt die Prüfung, ob ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft vorliegt, nach den Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung § 18 BNatSchG bzw. § 7 NNatG. Die Vermeidung, der Ausgleich und der Ersatz der erheblichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erfolgt gem. § 21 BNatSchG nach den Bestimmungen des BauGB § 1 a Abs. 3 BauGB.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

Für das 5.539 m² umfassende Mischgebiet wird keine über das bereits zulässige Maß hinausgehende Bodenversiegelung ermöglicht. Somit wird der in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 genannte Grenzwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche (gem. § 19 Abs. 2 BauNVO) nicht erreicht. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten somit im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Unabhängig davon werden durch die vorliegende B-Plan- Änderung auch keine Eingriffe in Natur und Landschaft hervorgerufen (s.u.).

5.2 Vorgaben übergeordneter Fachplanungen

Landschaftsrahmenplan Landkreis Schaumburg

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Schaumburg sind, bezogen auf das Plangebiet, keine Darstellungen enthalten, die in dieser Bauleitplanung zu berücksichtigen wären.

Landschaftsplan

Für den Flecken Lauenau liegt kein Landschaftsplan vor.

Schutzgebiete gem. Abschnitt 5 NNatG:

Im Plangebiet befinden sich keine gem. §§ 24 bis 28b und §§ 33 bis 34a besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft.

Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine Vorhaben zugelassen, für die gem. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

FFH- Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete werden von der Planänderung nicht betroffen.

Bebauungsplan

Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass für das Plangebiet bereits Baurechte aus dem Bebauungsplan Nr. 44 "Danziger Straße", Flecken Lauenau, Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 10 "Im Scheunenfelde" für ein Mischgebiet (MI- Gebiet) bestehen. Für den Ausgleich der aus der Durchführung dieses Planes resultierenden Eingriffe wurde ihm eine externe Kompensationsfläche (Flurstück 68, Flur 9, Gemarkung Lauenau) zugeordnet. Die vorliegende 1. Änderung des B-Planes trägt zu keinen Veränderungen bei, die zu einem darüber hinausgehenden Kompensationserfordernis führen. Auch sind im Ursprungsbebauungsplan keine grünordnerischen Festsetzungen enthalten, die in der 1. Änderung zu berücksichtigen wären.

5.3 Ermittlung des Eingriffstatbestandes

In der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes wird über die Erhöhung der Geschossflächenzahl die Erweiterung des ortsansässigen Altenheimes ermöglicht. Durch diese Erhöhung wird keine zusätzliche Bodenversiegelung ermöglicht, so dass Eingriffe in den Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen nicht zu erwarten sind.

Eingriffe in das Ortsbild aus der Änderung der Bauweise und der Erhöhung der Geschossflächenzahl werden in der Vorhabenplanung über eine ortsbildangemessene Gestaltung des Baukörpers auf ein unerhebliches Maß minimiert.

Insgesamt sind somit keine Eingriffe in Natur und Landschaft abzuleiten und die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden.

Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass die im Ursprungsbebauungsplan enthaltene Festsetzung zur externen Ausgleichsfläche auch unverändert bestehen bleibt. Die Festsetzung wird als Hinweis auf dem B-Plan nachrichtlich zitiert.

Da die 1. Änderung jedoch keine über die Ursprungsfassung hinausgehenden Eingriffe in Natur und Landschaft erzeugt, sind auch keine darüber hinausgehenden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

6 Daten zum Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von insgesamt 6.283 m² und gliedert sich wie folgt:

Flächenbilanz

MI-Gebiet (Bestand)	5.593 m ²
Straßenverkehrsfläche (Bestand)	690 m ²
Plangebiet gesamt	6.283 m²

7 Durchführung des Bebauungsplanes

7.1 Bodenordnung

Zur Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

7.2 Ver- und Entsorgung

Der Planänderungsbereich liegt innerhalb eines bebauten Siedlungsbereiches. Es besteht daher bereits ein Anschluss des Grundstücks im Rahmen des bestehenden Infrastrukturangebotes. Durch diese Bebauungsplanänderung wird der Umfang des bisher durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungsumfanges nicht verändert.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der im Plangebiet ausgewiesenen Baugebiete erfolgt durch die vorhandenen Trinkwasserversorgungsanlagen.

Die gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 für den Grundschatz des Gebietes bereitzustellende Löschwassermenge kann über die vorhandenen Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) an den öffentlichen Wasserversorgungsanlagen sichergestellt werden.

Schmutzwasserentsorgung

Der Flecken Lauenau ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Samtgemeinde Rodenberg angeschlossen. Die im Plangebiet bereits bestehenden Nutzungen sind an den vorhandenen Schmutzwasserkanal angeschlossen. Die neu entstehenden Nutzungen können ebenfalls an den vorhandenen und ausreichend dimensionierten Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird über den Anschluss an die angrenzend verlaufenden Regenwasserkanäle der nachfolgenden Vorflut zugeleitet.

Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und Gas übernimmt die für die Energieversorgung zuständige E.ON Avacon.

Kommunikationswesen

Das Plangebiet ist an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen.

Für einen etwaig notwendigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, Bischofskamp 25c, 31137 Hildeheim, so früh wie möglich, rechtzeitig vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Schaumburg sichergestellt.

7.3 Kosten für den Flecken Lauenau

Dem Flecken Lauenau entstehen durch die Durchführung des Bebauungsplanes keine Kosten i.S.d. § 127 BauGB.

Teil II Abwägung und Verfahrensvermerke

1 Abwägung

1.1 Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange)

Im Rahmen der durchgeführten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden die nachfolgend dargestellten Stellungnahmen vorgetragen und vom Rat des Flecken Lauenau abgewogen. Aufgrund der ausführlich vorgetragenen Stellungnahmen und dazu ergangener Abwägungen wird zur Vermeidung von Wiederholungen und Interpretationsproblemen auf Kürzungen oder Umformulierungen der für die Abwägung relevanten Texte verzichtet. Zum besseren Verständnis ist die dem Rat des Flecken Lauenau zur Beratung und Entscheidung vorgelegte Abwägung nachfolgend angefügt.

Landkreis Schaumburg (Schreiben vom 8.1.2008)

Belange des Zivil und Katastrophenschutzes

Es wurde keine Bedenken vorgetragen.

Belange des Straßenverkehrs

Es wurden keine Bedenken vorgetragen.

Belange des Naturschutzes

Es wurde keine Bedenken vorgetragen.

Belange der Wirtschaftsförderung und Raumordnung

Aus raumordnerischer Sicht wurden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen. Es wurde darauf hingewiesen, dass die geplante Erweiterung der in der Innenstadt des Grundzentrums Lauenau gelegenen Seniorenwohnanlage im Sinne des Landes-Raumordnungsgesetzes Niedersachsen (LROP) einen Beitrag dazu leisten kann, die räumliche Ausstattung mit Einrichtungen und Leistungen des Sozialwesens den strukturellen und bedarfsspezifischen Veränderungen der Bevölkerung so anzupassen, dass in allen Teilräumen die soziale Versorgung in zumutbarer Entfernung gesichert werden kann.

Ferner wurde darauf hingewiesen, dass das Vorhaben im Einklang mit dem Abschnitt D 3.7.01 des RROP für den Landkreis Schaumburg steht, wonach das im Kreisgebiet vorhandene differenzierte Angebot an Bildungs-, Kultur- und Sozialeinrichtungen als wesentlicher Bestandteil der öffentlichen Versorgung und auch als wesentliches Standortpotenzial für die wirtschaftliche Entwicklung des Landkreises zu erhalten und bedarfsgerecht zu entwickeln ist.

Abwägung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus raumordnerischer Sicht zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 44 keine Bedenken vorgetragen werden. Die Hinweise zur Bedeutung der räumlichen Ausstattung mit Einrichtungen und Leistungen des Sozialwesens werden ebenfalls zur Kenntnis genommen.

Ergebnis: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Interessensgemeinschaft der Anlieger Seniorenpflegeheim/ Lauenau gem. beiliegender Unterschriftenliste (Schreiben vom 5.12.2007)

Da es sich um eine ausführliche Stellungnahme handelt, die im Übrigen an den Landkreis Schaumburg gerichtet war, wird diese aus Gründen der Rechtsklarheit zur hinreichenden Dokumentation der stattgefundenen Abwägung, nachfolgend in Kopie beigelegt und der Abwägung zugeführt.

Abwägung:

Änderung des geltenden Bebauungsplanes

Im Jahr 2001 wurde der B-Plan Nr. 44 „Danziger Straße“ aufgestellt. Darin wurden die bis dahin landwirtschaftlich genutzten Flächen in ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO mit dem Ziel festgesetzt, dass innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ein Wohn- und Pflegeheim realisiert werden kann. In dem B-Plan Nr. 44 ist eine zweigeschossige und offene Bauweise sowie eine Grundflächenzahl = 0,4 und eine Geschossflächenzahl = 0,7 festgesetzt. Eine Begrenzung der Gebäudehöhe oder die Anzahl der im Mischgebiet zulässigen baulichen Anlagen wurde nicht festgesetzt. Die Aufstellung dieses B-Planes fand auf der Grundlage der Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuches statt.

Das Bauplanungsrecht lässt das Nebeneinander von Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten grundsätzlich zu. Die Prüfung dessen, ob die im Mischgebiet vorgesehenen oder bestehenden baulichen Anlagen oder Arten der baulichen Nutzung eine erhebliche Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzungen bewirken, richtet sich nach dem konkreten Einzelfall. Der B-Plan gibt hier lediglich einen planungsrechtlichen Rahmen, so dass auf der Ebene der konkreten Vorhabenplanung, d.h. im Rahmen der damit verbundenen bauaufsichtlichen Prüfung über die konkrete Zulässigkeit von im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen entschieden wird. Hierbei kommt es wesentlich darauf an, dass sich die geplanten oder bestehenden Nutzungen gemäß dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme in die bestehenden Siedlungsstrukturen einfügen. Der B-Plan trifft über die Festsetzung eines Mischgebietes hinaus keine weitergehenden Aussagen.

Da der B-Plan Nr. 44 rechtmäßig unter Beachtung aller relevanten Verfahrens- und Formvorschriften und unter Beteiligung der Bürger aufgestellt worden ist, kann nicht von einer Unkenntnis der mit dem festgesetzten Mischgebiet, insbesondere mit einer Wohn- und Pflegeheim verbundenen baulichen und funktionalen Wirkungen ausgegangen werden.

Insofern ist aus dem bereits bestehenden B-Plan Nr. 44 und insbesondere aus den Änderungsgegenständen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 44 auch nicht davon auszugehen, dass hierdurch die „...gewohnte Nutzung des Eigentums und die damit verbundene Lebensqualität...“ stark gemindert würde. Ebenfalls kann aus der 1. Änderung des B-Planes keine Wertminderung der Grundstücke abgeleitet werden, da sich diese auf ein bereits bestehendes Mischgebiet beziehen und darin lediglich die überbaubaren Grundstücksflächen, die Umwandlung der offenen Bauweise zur abweichenden Bauweise und die Grundflächenzahl von bisher 0,7 auf 0,8 erhöht werden.

Im Rahmen dieser B-Plan-Änderung stellt sich daher die Frage danach, ob die o.g. Änderungsgegenstände dazu geeignet sind, benachbarte Allgemeine Wohngebiete erheblich zu beeinträchtigen. Es stellt sich auf der Grundlage des seit dem 26.9.2001 rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 44 nicht mehr die Frage danach, ob die Festsetzung eines Mischgebietes zulässig oder wünschenswert war.

Verkehrssituation Danziger Straße

Die Danziger Straße weist eine Parzellenbreite von 4,25 m auf und ist zur Aufnahme des aufkommenden öffentlichen Verkehrs geeignet. Die Fahrbahnbreite lässt bei verminderter Geschwindigkeit den Begegnungsfall PKW/LKW zu. Auch die aufgeführten Verkehre im Zusammenhang mit der Ver- und Entsorgung oder ebenfalls anführende Krankentransporte sowie Personen die im Seniorenheim Dienstleistungen erbringen, Besucher als auch die örtliche Feuerwehr stellen keine die Danziger Straße erheblich belastenden Verkehre dar. Auf der Grundlage der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind für den Betrieb eines Wohn- und Pflegeheimes Stellplätze in ausreichender Anzahl vorzuhalten. Diese Anforderung trifft in gleicher Weise für die geplante Erweiterung zu. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung, die jedoch nicht Gegenstand dieser B-Plan-Änderung ist, sind dafür an geeigneten Standorten Stellplätze auszuweisen.

Die Leistungsfähigkeit der Danziger Straße wie folgt beurteilt:

Bei der Danziger Straße handelt es sich um eine Anliegerstraße mit Erschließung von überwiegenden Wohnbereichen. Die Danziger Straße weist eine Fahrbahnbreite von 4,25 m. Diese Straße ist aufgrund ihres Querschnittes auf der Grundlage der RAST 06 mit bis zu 400 Kfz/h belastbar. Diese Verkehrsfrequenz wird nicht erreicht, so dass bei objektiver Betrachtung eine verkehrliche Leistungsfähigkeit ableitbar ist.

Auch die Benutzung einer öffentlichen Straße ist nicht schon deshalb unzulässig, wenn sie in der Nachtzeit ausgeübt wird. Die Aussage, dass ein Großteil der Fahrzeuge die Straße nicht nur am Tag, sondern auch in der Nacht frequentiert, kann nicht nachvollzogen werden, da es sich bei den beschriebenen Verkehren, mit Ausnahme der Rettungsfahrzeuge und der Feuerwehr, um Nutzungen handelt, die üblicherweise auf die Tageszeit beschränkt sind (z.B. Dienstleistungen, Besucher, Müllabfuhr etc).

Der vorgetragene Aspekt, der auf der Straße parkenden Fahrzeuge und der damit verbundenen Behinderung des auf der Danziger Straße fließenden Verkehrs betrifft keinen Belang, der im Rahmen eines Bebauungsplanes gelöst werden kann. Es handelt sich hierbei vielmehr um einen Belang der Straßenverkehrsordnung und kann nur auf der Ebene verkehrsbehördlicher Anordnungen o.ä. beachtet werden.

Weder im Ursprungsbebauungsplan Nr. 44 noch in der hier in Rede stehenden 1. Änderung werden Zu- und Ausfahrt festgesetzt, so dass es sich bei der verkehrlichen Organisation des hier betrachteten Grundstückes um einen Aspekt der konkreten Vorhabenplanung handelt, der einer verkehrsbehördlichen und bauaufsichtlichen Prüfung bedarf. Der B-Plan trifft hierzu keine weitergehenden Aussagen.

Auch die Berücksichtigung der Erreichbarkeit der an der Danziger Straße befindlichen Nutzungen für Fahrzeuge des Rettungswesens ist nicht im B-Plan, sondern unter Beachtung der Straßenverkehrsordnung sichergestellt. In gleicher Weise trifft dies auch für die Freihaltung von Grundstückszufahrten zu.

Die Aussage, dass eine Verdoppelung der Heimplätze zu einer Verdoppelung des bereits jetzt bestehenden Verkehrsaufkommens führt, ist nicht begründet. Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass die Danziger Straße aufgrund der Fahrbahnbreite und der bestehenden Anliegerfrequenz auch die Verkehrsbeziehungen zulässt, die mit der im Rahmen der 1. Änderung ermöglichten Erweiterung zu erwarten sind.

Es ist in diesem Zusammenhang davon auszugehen, dass die Danziger Straße entsprechend den Anforderungen und Regelungen der Straßenverkehrsordnung genutzt werden kann. Die Änderung des B-Planes hat sich daher diese rechtlichen Rahmenbedingungen zu orientieren, und muss nicht von einer ggf. unrechtmäßig entstandenen Verkehrssituation ausgehen, wenn die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens zu beurteilen ist.

Im Rahmen der bauaufsichtlichen Prüfung des konkreten Vorhabens einschl. der darin zu kennzeichnenden Organisation der bestehenden und hinzukommenden Stellplätze wird in Abhängigkeit von der Lage und Ausrichtung darüber zu entscheiden sein, ob die Umwandlung eines Wohn- und Pflegeheimes zu einem Heim für Schwerstpflegebedürftige aus der Sicht der Verkehrsentwicklung zu einer erheblichen Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbereiche führt. Auf der Grundlage des bereits im Ursprungsbebauungsplan Nr. 44 ausgewiesenen Mischgebietes sind beide Nutzungen allgemein zulässig. Der B-Plan kann jedoch über die allgemeine Beurteilung der im Mischgebiet zulässigen Nutzungen hinaus keine Festsetzung der konkreten Formen der Betreuung von Senioren zum Beispiel in Abhängigkeit von der Pflegebedürftigkeit treffen. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen. Neben Wohngebäuden, Geschäfts- und Bürogebäuden, sonstigen Gewerbebetrieben sind auch Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Die hier in Rede stehende Einrichtung stellt sich als Wohn- und Pflegeheim mit unterschiedlichen Formen der Unterbringung mehr oder weniger pflegebedürftigen Personen dar. Diese Nutzungsart ist den „Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke“ gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO zuzuordnen und daher innerhalb eines festgesetzten Mischgebietes zulässig. Hierbei kommt es nicht darauf an, ob es sich um eine Anlage mit ausschließlich schwerstpflegebedürftigen Personen handelt. In Bezug auf die Beurteilung der Verkehrssituation kommt es auch nicht darauf an, ob es sich um Rettungsfahrzeuge oder um PKWs handelt. Für die Beurteilung dessen, ob, unabhängig von der bereits vorn dargelegten Leistungsfähigkeit der Straße, der aufkommende Verkehr zu einer erheblichen Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbebauung führt, kommt es auf die Verkehrsmenge an, die auf der Danziger Straße zu erwarten ist. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Danziger Straße aufgrund des überwiegenden Anliegerverkehrs insgesamt – unabhängig von der Verkehrssituation in der Straße – nur ein relativ geringes Verkehrsaufkommen aufweist. Ferner ist zu berücksichtigen, dass bei Gewährleistung eines relativ reibungslosen Verkehrsflusses (Normalfall) eine erhebliche Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbebauung nur der Verkehrslärm darstellen könnte. Dieser richtet sich bei der städtebaulichen Planung nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, die für WA-Gebiete tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) bei Verkehrslärm und bei Gewerbelärm nachts 40 dB(A) als Orientierungswerte darstellt. Diese Werte werden jedoch in der Regel dann überschritten, wenn eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von mehr als 800 Fahrzeugen zu erwarten ist. Auch bei Berücksichtigung der mit der Erweiterung der Wohn- und Pflegeeinrichtung verbundenen Verkehre kann die Anzahl von 800 Fahrzeugen nicht erreicht werden.

Die Prüfung der gewerblich bedingten Lärmemissionen aus der Anlage selbst und den auf dem Grundstück befindlichen Stellplätzen richtet sich nach den o.g. Orientierungswerten, wobei bei Gewerbelärm der niedrigere Nachtwert (40 dB(A)) nicht überschritten werden darf. Die Einhaltung der genannten Werte wird im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen sein. Aufgrund des grundsätzlich zulässigen Nebeneinanders der nicht in Konkurrenz miteinander stehenden Nutzungen „Seniorenwohnen und Allgemeines Wohnen“ geht der B-Plan auch weiter davon aus, dass hier kein bauplanungsrechtlicher Nutzungskonflikt entwickelt wird.

Parkplätze Danziger Straße

Die vorgetragenen Anregungen und Bedenken zur bestehenden und zukünftig zu erwartenden Parkplatzsituation ist kein Belang der 1. Änderung des B-Planes Nr. 44, da es sich um eine bauordnungsrechtliche Anforderung und damit auch der Organisation auf dem Grundstück handelt. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 44 liegt eine Planung des Vorhabens vor, die jedoch nicht Gegenstand der B-Planung ist, so dass sich diese in

Abhängigkeit vom öffentlichen Bau- und Nachbarrecht noch Änderungen möglich sind. In Bezug auf die Verkehrslärmemissionen in Folge der Parkplatznutzung wird auf die o.g. Ausführungen verwiesen.

Beeinträchtigung in der Nutzung der Anliegergrundstücke

Der bereits im Plangebiet angelegte Gehweg ist nicht Gegenstand der 1. Änderung des B-Planes Nr. 44. Die vorgetragenen Aspekte erstrecken sich auf Belange der nachbarschaftlichen Beziehungen und können durch den B-Plan nicht reguliert werden. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass bei Einhaltung der in der NBauO dargelegten Grenzabstände zwischen baulichen Anlagen eine erhebliche Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung von Grundstücken nicht ableitbar ist. Die Belange des Nds. Nachbarrechtsgesetzes bleiben von diesen Regelungen unberührt und finden aufgrund der zivilrechtlichen Relevanz im Rahmen der Bauleitplanung keine Berücksichtigung. Im Rahmen der Bauleitplanung sind vielmehr die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Dies betrifft auch die zum Zwecke der gärtnerischen Nutzung oder zur Erholung im Gartenbereich angelegten Freisitze einschl. der damit verbundenen und örtlich auftretenden Gespräche. Für die Gartengestaltung und Würdigung nachbarlicher Interessen ist der B-Plan nicht verantwortlich, da hier aufgrund des abschließenden Festsetzungskatalog der § 9 Abs. 1 und 2 BauGB keine Regelungsmöglichkeiten bestehen. Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass diese Belange primär einen nachbarschaftlichen Hintergrund haben, da beidseits der Grundstücke eine angemessene und zumutbare Nutzung des Außenwohnbereiches stattfinden darf. Es ist in diesem Zusammenhang nicht davon auszugehen, dass im Bereich der Freisitze geführte Gespräche eine öffentlich rechtliche Immissionsschutzrelevanz haben, da es ganz offensichtlich an dem dafür erforderlichen und erheblich belästigenden Lärmpegel fehlt. Seniorenwohnbereiche sind u.a. auch aus Gründen der sozialen Integration dieser oder ähnlicher Einrichtungen innerhalb von Mischgebieten allgemein zulässig. Zur sozialen Integration gehört insbesondere auch das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme mit der Folge einer der Einrichtung angemessenen Toleranz.

Die Entsorgung von Müll in den Gärten der Anwohner ist kein bauplanungsrechtliches sondern ein nachbarrechtliches Problem, das zwischen den Nachbarn unmittelbar gelöst werden muss.

Der geplante Dachausbau ist bereits auf der Grundlage des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 44 in dem durch die NBauO vorgegebenem Maße zulässig, ohne hierdurch ein baurechtlich relevantes drittes Vollgeschoss zu erzeugen. Eine visuelle erhebliche Beeinträchtigung durch einsehbare Gartengrundstücke und benachbarte Wohnhäuser stellt keine erhebliche Beeinträchtigung der planungsrechtlichen Belange dar. Es stellt auch dann keine bauordnungsrechtlichen Konflikte dar, wenn die gem. NBauO in Abhängigkeit von der Höhe des Baukörpers einzuhaltenen Grenzabstände berücksichtigt werden. Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 44 wird mit den darin vorgesehenen Änderungsgegenständen für die Einsehbarkeit von Grundstücksflächen und Gebäuden nicht ursächlich, da dies schon durch die im B-Plan Nr. 44 festgesetzte Zweigeschossigkeit möglich war. Aus diesem Grund sind im Rahmen dieser B-Plan-Änderung auch keine weitergehenden Festsetzungen zu Baumstandorten oder Sichtschutzwänden zu begründen.

Es ist auch nicht davon auszugehen, dass die Anlieger der Danziger Straße durch die „...geplante Gebäudelänge von 96 m an der Straßenseite optisch abgeriegelt...“ würden. Um festzustellen, ob es sich bei der Umwandlung einer bisher festgesetzten offenen Bauweise in eine abweichende Bauweise um eine erhebliche Beeinträchtigung der an der Danziger Straße befindlichen Wohnnutzungen handelt ist danach zu unterscheiden, ob die abweichende Bauweise im direkten Vergleich zur maximalen Ausnutzung der offenen Bauweise faktisch eine erhebliche Riegelbildung erkennen lässt.

Der Unterschied zwischen der offenen Bauweise und der geplanten abweichenden Bauweise besteht darin, dass gegenüber der offenen Bauweise eine über die Frontlänge von 50 m hinausgehende Gebäudeentwicklung ermöglicht wird. Da auf einem Grundstück grundsätzlich auch zwei oder mehr Gebäude nebeneinander platziert werden können, müssen bei einer offenen Bauweise die baulichen Anlagen untereinander Grenzabstand halten. Der Grenzabstand auf dem gleichen Grundstück würde zu einer Lückenbildung von mind. 2 x 3 m führen. Der Eindruck einer relativ geschlossenen „entwickelten“ baulichen Anlage würde sich dennoch ergeben, da lediglich an einer Stelle der Gebäudefront eine für die Nachbarschaft wahrnehmbare Lücke möglich wäre. In weiterer Fortsetzung würde der zweite Baukörper auch im Rahmen der offenen Bauweise errichtet werden können. Von der Einmündung in die Danziger Straße wird sich der städtebauliche Gesamtcharakter einer baulichen Einheit darstellen.

Im Rahmen der baurechtlichen Betrachtung des hier herausgearbeiteten relevanten Unterschiedes in der Form der Lücke (Grenzabstand untereinander) ist nicht davon auszugehen, dass die Lücke auch als solche unbebaut bleibt. Ungeachtet der Grenzabstandsregelungen der NBauO sind auch bis zu 3 m hohe Nebenanlagen innerhalb des Grenzabstandsbereiches zulässig, so dass mit der offenen Bauweise der Eindruck der geschlossenen Raumkante, der hier als subjektiv störend empfunden wird, erhalten bleibt.

Es ist jedoch Ziel der konkreten Vorhabenplanung aus Gründen der Gewährleistung möglichst barrierefreier baulicher Anlagen und damit verbundener Wegebeziehungen (funktionale Einheiten) zusammengefasste bauliche Einheiten zu realisieren. Nebenanlagen, die zwischen den Hauptgebäuden errichtet werden könnten, würden jedoch für die Realisierung von Hauptfunktionsbeziehungen (Wege/Gänge etc.) nicht genutzt werden dürfen. Insofern wird der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung einer schon bestehenden sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienenden Realisierung einer nutzungs- und funktionsgerechten baulichen Einheit eines Wohn- und Pflegeheims (Barrierefreiheit und Gewährleistung von unmittelbar erreichbaren Funktionseinheiten) gegenüber der Realisierung von räumlich und funktional getrennten baulichen Einheiten der Vorrang eingeräumt. Hierbei wird ausdrücklich festgestellt, dass der Unterschied zwischen der bisher festgesetzten offenen Bauweise und der abweichenden Bauweise nicht zu einer über die mit der offenen Bauweise möglichen Bebauung hinausgehenden, erheblich beeinträchtigenden städtebaulichen Riegelwirkung führt.

Gleiches gilt für die Grundstücke an der Leipziger Straße, die auch in ihren Außenwohnbereichen durch die mit der 1. Änderung dieses B-Planes verbundenen Planänderungen nicht erheblich beeinträchtigt werden. Durch die mit der B-Pan-Änderung ermöglichte Bebauung wird es zu einer Situationsveränderung kommen. Diese führt jedoch nicht dazu, dass durch unmaßstäbliche Bauvolumen und Gebäudehöhen für Lauenau und für den unmittelbaren Nahbereich des Plangebietes unverhältnismäßige Bebauungsstrukturen realisiert werden können.

Der B-Plan trifft keine Aussagen darüber, ob der Betrieb einer an der Leipziger Straße gelegenen Solaranlage beeinträchtigt wird. Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 44 erstreckt sich nicht auf die Veränderung der Höhe der baulichen Anlagen und auch nicht auf die bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Zweigeschossigkeit.

Die Anordnung der Feuerwehrezufahrt mit Parkplätzen ist nicht Gegenstand dieser B-Plan-Änderung. Dies muss auf der Grundlage der konkreten Vorhabenplanung im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens abschließend geprüft werden. Ggf. erforderliche Schallschutznachweise sind vom Vorhabenträger der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

Entsorgung der Abwässer

Die vorgetragenen Hinweise zur befürchteten Überlastung der bestehenden Abwasserrohre und die an warmen Tagen merkliche Geruchsentwicklung werden zur Kenntnis genommen. Die Abwasseranlagen sind zur Aufnahme der mit der Erweiterung verbundenen Abwassers aufnahmefähig. Die an warmen Tagen auftretende Geruchsentwicklung und das Einbringen von Split in die Schmutzwasserkanalisation werden durch die Samtgemeinde Rodenberg als Träger der Abwasserbeseitigung geprüft.

Nutzungsschwerpunkt des Seniorenzentrums

Im Rahmen der bauaufsichtlichen Prüfung des konkreten Vorhabens einschl. der darin zu kennzeichnenden Organisation der bestehenden und hinzukommenden Stellplätze wird in Abhängigkeit von der Lage und Ausrichtung darüber zu entscheiden sein, ob die Umwandlung eines Wohn- und Pflegeheimes zu einem Heim für Schwerstpflegebedürftige aus der Sicht der Verkehrsentwicklung zu einer erheblichen Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbereiche führt. Auf der Grundlage des bereits um Ursprungsbebauungsplan Nr. 44 ausgewiesenen Mischgebietes sind beide Nutzungen allgemein zulässig. Der B-Plan kann jedoch über die allgemeine Beurteilung der im Mischgebiet zulässigen Nutzungen hinaus keine Festsetzung der konkreten Formen der Betreuung von Senioren zum Beispiel in Abhängigkeit von der Pflegebedürftigkeit treffen. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen. Neben Wohngebäuden, Geschäfts- und Bürogebäuden, sonstigen Gewerbebetrieben sind auch Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Die hier in Rede stehende Einrichtung stellt sich als Seniorenwohnanlage mit unterschiedlichen Formen der Unterbringung mehr oder weniger pflegebedürftiger Senioren dar. Diese Nutzungsart ist zweifelsfrei den „Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke“ gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO zuzuordnen und daher innerhalb eines festgesetzten Mischgebietes zulässig. Hierbei kommt es nicht darauf an, ob es sich um ein Wohn- und Pflegeheim mit ausschließlich schwerstpflegebedürftigen Personen handelt.

Die Werbung des Betreibers der Seniorenwohnanlage ist für die hier in Rede stehende Bauleitplanung nicht relevant. Es ist daher auch nicht davon auszugehen, dass die Samtgemeinde Rodenberg die Anlieger falsch informiert hat. Im Rahmen der demographischen Entwicklung ist die Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen sehr deutlich zu erkennen. Dieser Entwicklung haben sich die bestehenden und die zukünftigen sozialen Strukturen und Einrichtungen anzupassen. Neben der Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen ist gleichermaßen eine Zunahme von Personen mit unterschiedlicher Pflegebedürftigkeit zu erwarten. Die Anpassung eines bestehenden Seniorenwohnheimes an die zukünftigen Wohnbedürfnisse einschl. der damit verbundenen mehr oder weniger intensiven Pflege ist betrieblich und insbesondere auch gesellschaftlich sinnvoll. Den Bewohnern entsprechender Einrichtungen ist diese Entwicklung sicher nicht unbekannt, da bei Vorliegen der Pflegebedürftigkeit innerhalb einer bereits bekannten Einrichtung die Inanspruchnahme der nächst folgenden Pflegestufe erfolgen kann, ohne in neue Einrichtungen an andere Standorte umzuziehen. Diese Vorgehensweise stellt einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung und Entwicklung der gesellschaftlichen Integration älterer Bewohner dar. Hierbei ist es unbeachtlich, ob die betroffenen Personen noch mobil sind, da durch die zentrale Lage auch den Angehörigen kurze Wege ermöglicht werden.

Eine Täuschung der Bewohner der Einrichtung und deren Angehörige kann hier sicher nicht abgeleitet werden.

Wir, die Anlieger des Seniorenzentrums Nora in Lauenau, formulieren die aus unserer Sicht drängenden Fragen im Zusammenhang mit Ausbau und der geplanten Verdoppelung der Heimplätze wie folgt:

Anderung des geltenden Bebauungsplans

- Das Seniorenzentrum wurde nachträglich in die bereits bestehende Wohnbebauung eingefügt.
- Kein Anlieger hätte in Kenntnis der bereits durchgeführten und der noch geplanten Baumaßnahmen des Seniorenzentrums sein Haus bzw. Baugrund in dieser Lage gekauft.
- Die gewohnte Nutzung des Eigentums und die damit verbundene Lebensqualität werden stark gemindert.
- Den Anliegern entsteht ein hoher finanzieller Verlust durch die Wertminderung ihres Eigentums.

Verkehrssituation Danziger Straße

- Die Danziger Straße ist eine kleine Wohnstraße, die bereits jetzt für das erhöhte Verkehrsaufkommen durch den Betrieb des Seniorenzentrums nicht ausgelegt ist.
- Das erhöhte Verkehrsaufkommen entsteht durch:
 - Anlieferungsfahrzeuge und Müllabfuhr des Seniorenzentrums
 - Krankentransporte und Rettungswagen
 - Personen die im Seniorenzentrum Dienstleistungen erbringen, wie ärztliche Betreuung, Fußpflege, Frisör, Krankengymnastik usw.
 - Angestellte des Seniorenzentrums
 - Besucher der Bewohner
 - Örtliche Feuerwehr
- Ein Großteil dieser Fahrzeuge frequentiert die Straße nicht nur am Tag, sondern auch in der Nacht.
- Die Versorgungsfahrzeuge, wie Krankentransporte, Müllabfuhr und Anlieferung parken auf der Straße. Andere Verkehrsteilnehmer werden behindert oder sogar blockiert.
- Am oberen Ende der Danziger Straße soll ein zweiter Eingangsbereich geschaffen werden. Alle beschriebenen Behinderungen treffen dann auch dort zu. Die Zufahrten der zwischen den Eingängen liegenden Grundstücke können dann von beiden Seiten abgelegt gleichzeitig werden.
- Die Anwohner befürchten, dass im Notfall Rettungsfahrzeugen die Zufahrt auf ihre Grundstücke nicht möglich ist.
- Aufgrund der beengten Situation werden die privaten Auffahrten der Anlieger regelmäßig für Wende- und Ausweichmanöver genutzt. Den Anliegern sind durch diese Situation bereits in der Vergangenheit Schäden auf ihren Grundstücken und an den dort abgestellten Fahrzeugen entstanden.
- Die Verdoppelung der Heimplätze führt zu einer Verdoppelung des bereits jetzt belastenden Verkehrsaufkommens
- Der Betreiber plant eine Schwerpunktverlagerung vom Seniorenzentrum zu einem Heim für Schwerstpflegebedürftige (s.a. Schauburger Nachrichten). Damit wird sich der Verkehr von Rettungsfahrzeugen und Krankentransporten mehr als verdoppeln.

Parkplätze Danziger Straße

- Die derzeit durch das Seniorenzentrum geschaffenen Parkplätze sind an normalen Wochentagen bereits voll belegt.

- Zu den üblichen Besuchstagen ergeben sich, besonders im Sommer, Engpässe.
- Mit dem geplanten Umbau werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine neuen Parkplätze geschaffen. Es werden lediglich an der Danziger Straße wegfallende Parkplätze ersetzt.
- Mit der Verdoppelung der Heimplätze wird dann die Parkplatzsituation unhaltbar.
- Die Nutzung der Parkplätze erfolgt zu Tag und Nachtzeiten (Angestellte, Ärzte usw.) Der Lärm beim Ein- und Ausparken ist also rund um die Uhr gegeben.

Beeinträchtigung in der Nutzung der Anliegergrundstücke

- An der Südgrenze der Anlieger Leipziger Straße ist auf voller Länge ein Weg für die Bewohner angelegt. Die Nutzung erfolgt insbesondere an Wochenenden und Feiertagen. Trotz Sichtschutz durch die Anwohner beeinträchtigt der Betrieb bereits jetzt die Nutzung der Gärten.
- In einer Ecke des Weges wurde eine Sitzecke in 3-4 m Abstand zur bereits existierenden Terrasse des Anwohners eingerichtet. Die Belästigung durch laut geführte Gespräche ist hoch und bewirkt, dass der Anwohner seine Terrasse nicht mehr nutzt.
- Der geplante Dachausbau führt zu einer vollen und ungehinderten Einsicht in die Gärten der Anlieger Leipziger Straße. Dies kann aufgrund der tieferen Lage und der notwendigen Nivellierung des Anbaus auch nicht durch Sichtschutzwände oder Bäume unterbunden werden. Das bedeutet einen starken Eingriff in die Privatsphäre der Anlieger.
- Die Anlieger der Danziger Straße werden durch geplante Gebäudelänge von 90m an der Straßenseite optisch abgeriegelt.
- Für die Grundstücke Leipziger Straße entsteht eine vergleichbare Situation durch den geplanten Winkel. Hier ist es die Gartenseite (Südseite) der Grundstücke.
- Der Ausbau führt zu einer Abschattung der Süd- und Ostseite der Anlieger der Leipziger Straße.
- Der Betrieb einer vorhandenen Solaranlage in der Leipziger Straße wird beeinträchtigt. Hier entsteht ein zusätzlicher finanzieller Schaden.
- An der Südgrenze der Gärten Leipziger Straße ist eine Feuerwehrezufahrt mit Parkplätzen für das Seniorenzentrum geplant. Die Anlieger weigern sich, diese Verlagerung von Lärm- und Abgasimmissionen durch die Parkplätze an die Innenseite ihrer Grundstücke hinzunehmen. Ein Grundstück hat durch die bereits bestehende Bebauung zwei Zufahrten an der Grenze.
- Ganz allgemein vermissen die Anlieger eine Umfeldanalyse bezüglich der zu erwartenden Immissionen (Lärm, Abgase und Gerüche usw.).

Entsorgung der Abwässer

- Die Anlieger der Danziger Straße befürchten eine Überlastung der bestehenden Abwasserrohre durch die geplante Erweiterung des Seniorenzentrums
- An warmen Tagen drängt sich bereits heute eine starke und unangenehme Geruchsentwicklung aus den Gullis heraus auf.
- Es wird geschätzt, dass das Seniorenzentrum nach der Verdoppelung abwassertechnisch einer Bebauung von 70 Einfamilienhäusern entspricht.
- Die notwendige Erweiterung der Abwasserleitung möchten die Anlieger nicht mitfinanzieren müssen.
- Die mit Split ausgeführten Parkplätze des Seniorenzentrum verstopfen bereits heute regelmäßig den Regenwasserkanal. Mit der Reinigung wird jedoch die Allgemeinheit belastet.

Nutzungsschwerpunkt des Seniorenzentrums

- Den Anliegern wurde nach ursprünglicher Planung durch die Gemeinde ein Heim für betreutes Wohnen vorgestellt. Inzwischen liegt dort eine Nutzung im Bereich der Demenz- und Schwerstpflege vor.
- Der Betreiber will laut Schaumburger Wochenblatt vom 17/18.11.2007 „einen Intensivbereich für Wachkoma-Patienten und Schwerstpflegefälle einrichten“. Hier entsteht, genau betrachtet, ein Krankenhaus, mit allen damit verbundenen Beeinträchtigungen.
- Die Anlieger fühlen sich deshalb bereits in der Vergangenheit von der Samtgemeinde falsch informiert.
- Der Betreiber des Seniorenzentrums wirbt auf seiner Webseite mit einem 3800 qm großen Garten. Bis auf zwei Innenhöfe, wird diese Fläche durch die Erweiterung verbraucht.
- Es bleibt die Frage offen, ob hier nicht auch die Bewohner der Einrichtung und deren Angehörige getäuscht wurden und werden.
- 120 Pflegeheimplätze für Schwerst- und Demenzpflege sind mehr als eine Samtgemeinde mit 16000 Einwohnern benötigt. Hier wird kein regionaler Bedarf befriedigt. Eine Erweiterung ist deshalb unbegründet.

Ortsbild der Gemeinde

- Die Frontseite des Seniorenzentrums dominiert bereits jetzt das Erscheinungsbild der Straße im Scheunefeld.
- Nach der Verdoppelung des Seniorenzentrums wird es endgültig kein vergleichbares Gebäude in Größe und Baumasse in der Umgebung geben. Das Seniorenzentrum fügt sich spätestens dann nicht mehr in die bestehende Umgebung ein.
- Die Samtgemeinde lässt hier eine nachhaltige Störung des gewachsenen Ortsbildes zu.

Name	Vorname	Straße	Unterschrift
Dr. Ing. Hofmann	Helge	Leipziger Str. 5	Helge Hofmann
Haus-Pflegeheim		-	i. A. ...
GÜNAY	ILHAM	LEIPZIGER STR. 9	I. Günay
GÜNAY	FIGEN	LEIPZIGER STR. 9	Figen
Vennkamp	Kira	Leipzigerstr. 7	Kira Vennkamp
Vennkamp	Werner	Leipzigerstr. 7	Werner Vennkamp
Schradle	Andrea	Im Scheunefeld	Andrea Schradle
Schröder	Regina	11	R. Schröder
Stemme	Astid	11 Scheunefeld	Astid Stemme
Robr	Gertraud	Danziger Str. 4	G. Robr
Hille	Evelyn	Danziger Str. 4	E. Hille
Rohr-Koepfer	Bernhard	Danziger Str. 4	Bernhard Rohr-Koepfer
Mu, B	Dieter	Danziger Str. 6	Dieter Mu, B
Mu, B	Karen	Danziger Str. 2	Karen Mu, B
Walters	Ralf	Danzigerstr. 2A	R. Walters
Frischer	Wilhelm	Danzigerstr. 6	W. Frischer
Peters	Jörg	Danziger Str. 8	Jörg Peters
Dr. Brunsda	Volker	Danziger Str. 9	Volker Brunsda
Ebeling	Horst	Stettiner Str. 5	Horst Ebeling
Ziegler	Elisabeth	Danziger. 15	Elisabeth Ziegler
Wilk	H.-J.	Danziger Str. 11	H.-J. Wilk
Breuer	Sandra	" MB	S. Breuer
Mayer	Hemming	Danziger Str. MB	Hemming Mayer

Ortsbild der Gemeinde

Das Ortsbild der Gemeinde stellt sich überwiegend durch ein – bis zweigeschossige Gebäude sowie gewerblich geprägte Gebäude dar. Die bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte zweigeschossige Bauweise war daher bereits bei der Aufstellung des B-Planes Nr. 44 mit der städtebaulichen Prägung des Umfeldes vereinbar.

Ergebnis: Die Anregungen und Hinweise werden zum Teil berücksichtigt.

E.ON Avacon AG (Schreiben vom 10.12.2007)

Es wurde mitgeteilt, dass entgegen Ihrer Darstellung die Versorgung mit Elektrizität und Gas durch die E.ON Avacon erfolgt.

Abwägung:

Der Hinweis wird in der Begründung redaktionell ergänzt.

Ergebnis: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Rechtsanwälte und Steuerberater Kruckenberg, Bregulla, Greim, Dr. Hardt, Lauenau (Schreiben vom 19.12.2007)

Da es sich um eine ausführliche Stellungnahme handelt, die im Übrigen an den Landkreis Schaumburg gerichtet war, wird diese aus Gründen der Rechtsklarheit zur hinreichenden Dokumentation der stattgefundenen Abwägung, nachfolgend in Kopie beigelegt und der Abwägung zugeführt.

Abwägung:

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 44 „Danziger Straße“ verstößt nicht gegen den Abwägungsgrundsatz des § 1 Abs. 6 BauGB. Die Beurteilung dessen, ob sich eine Bauleitplanung an den genannten Abwägungsgrundsatz hält, kann auch nicht von Presseberichten – wie in der Stellungnahme geschehen – abhängig gemacht werden.

Der B-Plan Nr. 44 und die 1. Änderung des B-Planes Nr. 44 setzen ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO fest, wonach Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig sind. Der B-Plan Nr. 44 trifft keine Festsetzungen über eine weitergehende Differenzierung der jeweiligen Arten der sozialen und gesundheitlichen Nutzungen und trifft insofern auch keine Aussagen über die Zulässigkeit der jeweiligen Arten des Seniorenwohnens in Bezug auf die unterschiedlichen Pflegebedürftigkeiten. Grundsätzlich handelt es sich um die allgemeine Form des Seniorenwohnens, das sich auch in den unterschiedlichen Formen der Pflege- und Altenbetreuung darstellen kann. Hierbei ist es städtebaulich unerheblich, ob es sich um die Unterbringung von Schwerstpflegefällen oder Senioren mit unterschiedlichen Pflegestufen handelt. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass es sich eher um ein Krankenhaus als um ein Altenheim handelt, da es an den für ein Krankenhaus typischen medizinischen Einrichtungen zur gesundheitlichen Akutversorgung mit den damit verbundenen regelmäßigen Patientenintervallen und Operationseinrichtungen mit Intensivmedizin fehlt.

Gem. Urteil des OVG Lüneburg, Urteil vom 21.08.2002, dienen Krankenhäuser und Kliniken der Erkennung und Behandlung von Krankheiten einschließlich der Nachsorge und stehen unter ärztlicher Leitung. Ein Wohnheim für desorientierte (alte) Menschen stellt keinen klinikartigen Betrieb dar, sondern ein Wohnheim zur Betreuung alter verwirrter Menschen. Das wird daran deutlich, dass die Bewohner – vom Pflegebett abgesehen – in Zimmern mit eigenen Möbeln wohnen, von ihren jeweiligen Hausärzten betreut werden und die Einrichtung keine medizinische Leitung und Aufsicht hat.

Insofern handelt es sich auch weiterhin um eine sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtung, die den Betriebszweck vorwiegend in der umfassenden Betreuung und Pflege von Senioren sieht.

Es wird davon ausgegangen, dass auch die geplante Erweiterung des Wohn- und Pflegeheimes innerhalb des festgesetzten Mischgebietes, wie bereits die bestehende Einrichtung auch, in Bezug auf die ausgeübte Art der Nutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen in der unmittelbaren Umgebung bewirken wird. Hierfür fehlt es an der mit dem Seniorenwohnen und der damit zwischenzeitlich untrennbar verbundenen Pflegeeinrichtungen an der anlagenbezogenen Emissionsintensität. Weder die anlagenbezogenen Verkehre (Anlieferungen, Rettungsfahrzeuge, Mitarbeiter, Dienstleister, o.ä.) bewirken durch das Anfahren, Abfahren oder durch das mechanische Abstellen von Fahrzeugen eine das benachbarte Allgemeine Wohngebiet erheblich beeinträchtigende Lärmemissionen. Auch die mit der Erweiterung verbundenen Verkehre führen in ihrer Gesamtheit nicht zu einer Überschreitung der für Allgemeine Wohngebiete gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu einer Überschreitung der Tagwerte von 55 dB(A) und Nachtwerte von 45 bzw. 40 dB(A). Zu Wohnheimen hat das OVG Lüneburg, Urteil vom 21.08.2002, ausgeführt, dass Wohnheime für desorientierte alte Menschen sich nicht durch besondere Lärmbelästigungen auszeichnen. Auch wenn es nach den Bekundungen der Anlieger in der Vergangenheit immer wieder zu Lärmbelästigungen gekommen ist, kann bei der planungsrechtlichen Beurteilung von Wohnheimen für verwirrte alte Menschen nicht davon ausgegangen werden, dass diese typischerweise mit Lärmbelästigungen für die Nachbarschaft verbunden sind.

Die 1. Änderung des B-Planes erstreckt sich auf die Umwandlung der offenen Bauweise in eine abweichende Bauweise und auf die Erhöhung der Geschossflächenzahl von 0,7 auf 0,8. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung – Mischgebiet - bleibt unverändert, so dass es auch unbeachtlich bleiben kann, ob am gegebenen Standort ein Heim für betreutes Wohnen vorgestellt worden ist.

Die Feststellung, dass die Bewohner des Heimes aus Gründen der Demenz- und Schwerstpflegebedürftigkeit nicht an dem örtlichen Leben teilnehmen können, trifft nicht zu. Sowohl die Bewohner, soweit gesundheitlich möglich, als auch die Besucher können aufgrund der kurzwegigen Verbindung an den Versorgungskern Lauenau an dem örtlichen Leben und der Möglichkeiten der Versorgung teilnehmen. Die alters- und pflegebedingt zurückgehende Mobilität der Bewohner rechtfertigt in keinem Fall diese oder ähnliche Einrichtungen an den Rand der Siedlungsbereiche und somit an den Rand der Gesellschaft zu verlagern. Es ist daher weiterhin Ziel des Flecken Lauenau, diese Einrichtung mit den unterschiedlichen Möglichkeiten des betreuten Wohnens einschl. der untrennbar damit verbundenen Möglichkeiten der Pflege durch die möglichst zentrale Lage in das alltägliche Leben zu integrieren.

Der zusätzliche Bedarf ist bereits aus der allgemeinen demographischen Entwicklung in Lauenau als auch im Landkreis Schaumburg, wie im übrigen Land Niedersachsen, durch die kontinuierliche Zunahme des Anteils älterer Bevölkerungsgruppen mit den damit verbundenen altersbedingten gesundheitlichen Einrichtungen und Anlagen zur Pflege hinreichend ableitbar. Insofern kommt der Flecken Lauenau auch der Aufgabe nach, einen Beitrag zur räumlichen Ausstattung mit Einrichtungen und Leistungen des Sozialwesens zu leisten, um die strukturellen und bedarfsspezifischen Veränderungen der Bevölkerung so anzupassen, dass in allen Teilräumen die soziale Versorgung in zumutbarer Entfernung gesichert werden kann (LROP Abschnitt C 3.7.10 und C 3.7.01). Für die örtliche Versorgung kommt es nicht darauf an, dass in Bad Nenndorf für den gegenwärtigen Zeitraum ausreichend Pflegeplätze vorhanden sind. Der Bedarf orientiert sich vielmehr an der örtlichen Nachfrage, die durch die Auslastung der bestehenden Einrichtung nachvollziehbar ist. Die Nachfrage resultiert im Wesentlichen aus den Standortansprüchen der älteren Bewohner und Pflegebedürftigen sowie deren Familien, die in der Regel möglichst eine an den bestehenden Wohnort gebundene Einrichtung aufsuchen,

damit eine den Senioren würdige und vertraute Umgebung gewährleistet wird und für die Angehörigen kurze Wege ermöglicht werden.

Der Flecken Lauenau sieht daher das Erfordernis der Bauleitplanung, damit auch für einen mittelfristigen Zeitraum die sich aufgrund der demographischen Entwicklung abzeichnenden Bedürfnisse der zunehmend älter werdenden Bevölkerung rechtzeitig durch städtebauliche Ordnung berücksichtigt werden können.

Erforderlich im Sinne dieser Vorschrift ist eine bauleitplanerische Regelung dann, wenn sie dazu dient, Entwicklungen, die sich bereits vollziehen, in geordnete Bahnen zu lenken, sowie dann, wenn die Gemeinde die planerischen Voraussetzungen schafft, es zu ermöglichen, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sie für gegeben erachtet. Die Gemeinde darf bauleitplanerisch auf einen konkreten Bauwunsch reagieren, indem sie ein diesem Bauwunsch entsprechendes positives Konzept entwickelt und die planerischen Voraussetzungen dafür schafft. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist eine daraufhin eingeleitete Planung indes nur dann, wenn sich das Planungsvorhaben nicht darin erschöpft, die Interessen des Investors durchzusetzen, sondern zumindest auch ein öffentliches Interesse für das Planvorhaben reklamieren kann (vgl. Senatsurt. v. 24.3.2003 – 1 KN 3206/01 -). Das öffentliche Interesse wurde bereits in Bezug auf die zukünftig zu erwartenden Anforderungen an die soziale Vorsorge zur Unterbringung und Pflege von älteren Bewohnern dokumentiert.

In Bezug auf die zukünftige Immissionssituation sei noch mal darauf hingewiesen, dass auch die geplante Erweiterung der Seniorenwohnanlage innerhalb des festgesetzten Mischgebietes, wie bereits die bestehende Einrichtung auch, in Bezug auf die ausgeübte Art der Nutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen in der unmittelbaren Umgebung bewirken wird. Hierfür fehlt es an der mit dem Seniorenwohnen und den damit zwischenzeitlich untrennbar verbundenen Pflegeeinrichtungen an der anlagenbezogenen Emissionsintensität. Diese Ausführungen werden der Begründung der 1. Änderung des B-Planes beigelegt.

Die Änderungsgegenstände der 1. Änderung des B-Planes wirken sich im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan nicht auf die Belange des Immissionsschutzes aus, da im B-Plan über die Festsetzung eines Mischgebietes hinaus keine weitergehenden Aussagen zur Zulässigkeit der Größe oder Intensität der bestehenden Altenpflegeeinrichtung gemacht werden. Die Änderung der Bauweise und die Erhöhung der Geschossflächenzahl wirkt sich nicht auf die Belange des Umweltschutzes aus, da hiermit über den bestehenden B-Plan hinaus keine weiteren Flächen versiegelt oder grünordnerische Festsetzungen verändert werden.

Die Erhöhung der Geschossflächenzahl dient im Wesentlichen der Erzielung eines mit der Erweiterung verbundenen Raumprogrammes, so dass die räumlichen und funktionalen Anforderungen an das Seniorenwohnen im Allgemeinen und hinsichtlich der Pflegeeinrichtungen im Besonderen auch für einen mittelfristigen Zeitraum ausreichend berücksichtigt werden können. Da es sich hierbei lediglich um eine Erweiterung der im 1. Obergeschoss geplanten Nutzungen handelt und sich diese nicht auf die Höhenentwicklung der bereits bestehenden Einrichtung und auch nicht auf die maximal mit diesem B-Plan verbundene Versiegelungsrate auswirken wird, sind auch keine weitergehenden erheblichen Beeinträchtigungen des Umweltschutzes zu erwarten, die über den bestehenden B-Plan Nr. 44 hinausgehen.

Die Danziger Straße weist eine Fahrbahnbreite von 4,25 m auf und ist zur Aufnahme des aufkommenden Individualverkehrs geeignet. Die Fahrbahnbreite lässt bei verminderter Geschwindigkeit den Begegnungsfall PKW/LKW zu. Auch die aufgeführten Verkehre im Zusammenhang mit der Ver- und Entsorgung oder ebenfalls anführende Krankentransporte sowie Personen die im Seniorenheim Dienstleistungen erbringen, Besucher als auch die örtliche Feuerwehr stellen keine die Danziger Straße erheblich belastenden Verkehre dar. Auf der Grundlage der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind für den Betrieb einer Seniorenwohnanlage Stellplätze in ausreichender Anzahl vorzuhalten. Diese Anforderung trifft in

gleicher Weise für die geplante Erweiterung zu. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung, die jedoch nicht Gegenstand dieser B-Plan-Änderung ist, sind dafür an geeigneten Standorten Stellplätze auszuweisen.

Die Leistungsfähigkeit der Danziger Straße wird wie folgt beurteilt:

Bei der Danziger Straße handelt es sich um eine Anliegerstraße mit Erschließung von überwiegenden Wohnbereichen. Die Danziger Straße weist eine Fahrbahnbreite von 4,25 m. Diese Straße ist aufgrund ihres Querschnittes auf der Grundlage der RAST 06 mit bis zu 400 Kfz/h belastbar. Diese Verkehrsfrequenz wird weder am Tag noch in der Nacht erreicht, so dass bei objektiver Betrachtung eine verkehrliche Leistungsfähigkeit ableitbar ist.

Auch die Benutzung einer öffentlichen Straße ist nicht schon deshalb unzulässig, wenn sie in der Nachtzeit ausgeübt wird. Die Aussage, dass ein Großteil der Fahrzeuge die Straße nicht nur am Tag, sondern auch in der Nacht frequentiert, kann nicht begründet werden, da es sich bei den beschriebenen Verkehren, mit Ausnahme der Rettungsfahrzeuge und der Feuerwehr, um Nutzungen handelt, die üblicherweise auf die Tageszeit beschränkt sind (z.B. Dienstleistungen, Besucher, Müllabfuhr etc.).

Der vorgetragene Aspekt der auf der Straße parkenden Fahrzeuge und der damit verbundenen Behinderung des auf der Danziger Straße fließenden Verkehrs betrifft keinen Belang, der im Rahmen eines Bebauungsplanes gelöst werden kann. Es handelt sich hierbei vielmehr um einen Belang der Straßenverkehrsordnung und kann nur auf der Ebene verkehrsbehördlicher Anordnungen o.ä. beachtet werden.

Weder im Ursprungsbebauungsplan Nr. 44 noch in der hier in Rede stehenden 1. Änderung sind Bereiche als Zu- und Ausfahrt festgesetzt, so dass es sich bei der verkehrlichen Organisation des hier betrachteten Grundstückes um einen Aspekt der konkreten Vorhabenplanung handelt, der einer verkehrsbehördlichen und bauaufsichtlichen Prüfung bedarf. Der B-Plan trifft hierzu keine weitergehenden Aussagen.

Auch die Berücksichtigung der Erreichbarkeit der an der Danziger Straße befindlichen Nutzungen für Fahrzeuge des Rettungswesens ist nicht im B-Plan, sondern unter Beachtung der Straßenverkehrsordnung sicherzustellen. In gleicher Weise trifft dies auch für die Freihaltung von Grundstückszufahrten zu.

Die Aussage, dass eine Verdoppelung der Heimplätze zu einer Verdoppelung des bereits jetzt bestehenden Verkehrsaufkommens führt, ist nicht begründet. Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass die Danziger Straße aufgrund der Fahrbahnbreite und der bestehenden Anliegerfrequenz auch alle Verkehrsbeziehungen zulässt, die mit der im Rahmen der 1. Änderung ermöglichten Erweiterung zu erwarten sind.

Es ist in diesem Zusammenhang davon auszugehen, dass die Danziger Straße entsprechend den Anforderungen und Regelungen der Straßenverkehrsordnung genutzt werden kann. Die Änderung des B-Planes hat sich daher an den zu beachtenden rechtlichen Rahmenbedingungen zu orientieren, und muss nicht von einer ggf. unrechtmäßig entstandenen Verkehrssituation ausgehen, wenn die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens zu beurteilen ist.

Im Rahmen der bauaufsichtlichen Prüfung des konkreten Vorhabens einschl. der darin zu kennzeichnenden Organisation der bestehenden und hinzukommenden Stellplätze wird in Abhängigkeit von der Lage und Ausrichtung darüber zu entscheiden sein, ob die Umwandlung eines Wohn- und Pflegeheims zu einem Heim für Schwerstpflegebedürftige aus der Sicht der Verkehrsentwicklung zu einer erheblichen Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbereiche führt. Auf der Grundlage des bereits im Ursprungsbebauungsplan Nr. 44 ausgewiesenen Mischgebietes sind beide Nutzungen allgemein zulässig. Der B-Plan kann jedoch über die allgemeine Beurteilung der im Mischgebiet zulässigen Nutzungen hinaus keine Festsetzung der konkreten Formen der Betreuung von Senioren zum Beispiel in Abhängigkeit von der

Pflegebedürftigkeit treffen. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen. Neben Wohngebäuden, Geschäfts- und Bürogebäuden, sonstigen Gewerbebetrieben sind auch Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Die hier in Rede stehende Einrichtung stellt sich als Seniorenwohnanlage mit unterschiedlichen Formen der Unterbringung mehr oder weniger pflegebedürftiger Senioren dar. Diese Nutzungsart ist zweifelsfrei den „Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke“ gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO zuzuordnen und daher innerhalb eines festgesetzten Mischgebietes zulässig. Hierbei kommt es nicht darauf an, ob es sich um eine Seniorenwohnanlage mit ausschließlich schwerstpflegebedürftigen Personen handelt. In Bezug auf die Beurteilung der Verkehrssituation kommt es auch nicht darauf an, ob es sich um Rettungsfahrzeuge oder um PKW handelt. Für die Beurteilung dessen, ob, unabhängig von der bereits vorn dargelegten Leistungsfähigkeit der Straße, der aufkommende Verkehr zu einer erheblichen Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbebauung führt, kommt es auf die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge an, die auf der Danziger Straße zu erwarten ist. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Danziger Straße aufgrund des überwiegenden Anliegerverkehrs insgesamt – unabhängig von der Verkehrssituation in der Straße – nur ein relativ geringes Verkehrsaufkommen aufweist. Ferner ist zu berücksichtigen, dass bei Gewährleistung eines relativ reibungslosen Verkehrsflusses (Normalfall) eine erhebliche Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbebauung nur der Verkehrslärm darstellen könnte. Dieser richtet sich bei der städtebaulichen Planung nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, die für WA-Gebiete tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) bei Verkehrslärm und bei Gewerbelärm nachts 40 dB(A) als Orientierungswerte darstellt. Diese Werte werden jedoch in der Regel dann überschritten, wenn eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von mehr als 800 Fahrzeugen zu erwarten ist. Auch bei Berücksichtigung einer Verdopplung der mit der im Mischgebiet befindlichen Seniorenwohnanlage verbundenen Verkehre kann die Anzahl von 800 Fahrzeugen nicht erreicht werden.

Die Auswirkung von Alarmsignalen der Rettungsfahrzeuge können im Rahmen der Bauleitplanung nicht als Regelfall berücksichtigt werden. Hierbei ist zunächst das Erfordernis des Einsatzes von Alarmsignalen im Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Pflegeeinrichtung im Hinblick auf die Berücksichtigung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme zu prüfen.

Im Zusammenhang mit der 1. Änderung des B-Planes sind die Auswirkungen zu prüfen, die sich aufgrund der Änderungsgegenstände ergeben. Weder die Änderung der Bauweise (von offener in abweichende Bauweise) noch die Erhöhung der Geschossflächenzahl lassen im Vergleich zu dem rechtsverbindlichen B-Plan und bei objektiver Betrachtung eine Veränderung der allgemeinen Anforderungen an die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse einschließlich der Sicherheit der dort lebenden Bevölkerung einschl. der Schulkinder und Jugendlichen erkennen. Der B-Plan trifft keine Festsetzungen zur Anzahl der zukünftig Beschäftigten und auch keine Regelungen in Bezug auf die Ordnung des bereits bestehenden Verkehrsraumes der Danziger Straße, da es an den rechtlichen Regelungs- und Festsetzungsmöglichkeiten des abschließend definierten Festsetzungskataloges des § 9 Abs., 1 und 2 BauGB fehlt. Für die aufgezeigte Verkehrsproblematik/Verkehrssicherheit sind vielmehr verkehrsbehördliche Aspekte auf der Grundlage der Straßenverkehrsordnung mit den beteiligten Anliegern zu erörtern.

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 44 verletzt nicht das Gebot der Konfliktbewältigung, obwohl Flächen für den ruhenden Verkehr, den die Nutzung eines Pflegeheimes hervorruft, in seinem Geltungsbereich nicht festgesetzt werden. Eine Planung darf zwar nicht dazu führen, dass Konflikte, welche sie hervorruft, zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben. Das schließt eine Verlagerung von Problemlösungen aus dem Bauleitverfahren auf ein nachfolgendes

Verwaltungsverfahren aber nicht zwingend aus. Von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan darf die Gemeinde dann Abstand nehmen, wenn die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahme außerhalb des Planverfahrens auf der Stufe der Verwirklichung der Planung sichergestellt ist (st. Rspr. d. BVerwG, z.B. Beschl. v. 17.2.1984 – 4 B 191.83 –, BVerwGE 69, 30; v. 28.8.1987 – 4 N 1.86 –, DVBl. 1987, 1273 = BRS 47 Nr. 3; v. 14.7.1994 – 4 NB 25.94 –, DVBl. 1994, 1152 = BRS 56 Nr. 6). Die Grenzen einer zulässigen Konfliktverlagerung sind nur dann überschritten, wenn bereits im Planungsstadium absehbar ist, dass sich der offen gelassene Interessenkonflikt auch in einem nachfolgenden Verfahren nicht sachgerecht lösen lassen wird. Kann hingegen erwartet werden, dass die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahme außerhalb des Planungsverfahrens sichergestellt oder zu erwarten ist, darf die Gemeinde dem durch planerische Zurückhaltung Rechnung tragen (vgl. auch BW VGH, Ur. v. 8.11.2001 – 5 S 1218/99 –, BauR 2002, 1209 = BRS 64 Nr. 8). Der Flecken Lauenau kann aufgrund der mit der geplanten Erweiterung verbundenen Stellplatznachweise davon ausgehen, dass auf dem als Mischgebiet festgesetzten Grundstück eine ausreichende Stellplatzanzahl in angemessener Anordnung zu benachbarten Grundstücksflächen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens realisiert wird.

Die Anlegung von Wegen innerhalb des festgesetzten Mischgebietes ist nicht Gegenstand der 1. Änderung des B-Planes Nr. 44 sondern im Rahmen der gärtnerischen Gestaltung des Areals zu erörtern. Gleiches trifft auch auf die Anlegung von Sitzplätzen und deren Anordnung auf dem Grundstück zu. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme erstreckt sich auf der bauplanungsrechtlichen Ebene, die hier relevant ist, auf die städtebaulich wesentlichen Gestaltungsmerkmale innerhalb des bereits festgesetzten Mischgebietes und nicht auf die alleinige Betrachtung von Nachbarstreitigkeiten. Insofern kann es sich bei der Geräuschkulisse im Bereich eines Freisitzes nur um ein organisatorisches Problem und nicht um einen planungsrechtlichen Nutzungskonflikt mit der Notwendigkeit der Lösung im B-Plan handeln.

Die Stellungnahme geht auf Belästigungen durch laut geführte Gespräche ein, welche auf die Bewohner im Bereich des Freisitzes zurückzuführen sind. Auch dieser Belange steht in keinem unmittelbaren planungsrechtlichen Zusammenhang und lässt auch hier nur auf ungelöste Nachbarschaftskonflikte schließen. Der B-Plan stellt hier kein geeignetes Mittel zur Lösung des Konfliktes dar.

Es ist auch nicht davon auszugehen, dass die Anlieger der Danziger Straße durch die „...geplante Gebäudelänge von 96 m an der Straßenseite optisch abgeriegelt...“ würden. Um festzustellen, ob es sich bei der Umwandlung einer bisher festgesetzten offenen Bauweise in eine abweichende Bauweise um eine erhebliche Beeinträchtigung der an der Danziger Straße befindlichen Wohnnutzungen handelt, ist danach zu unterscheiden, ob die abweichende Bauweise im direkten Vergleich zur maximalen Ausnutzung der offenen Bauweise faktisch eine erhebliche Riegelbildung erkennen lässt.

Der Unterschied zwischen der offenen Bauweise und der geplanten abweichenden Bauweise besteht darin, dass gegenüber der offenen Bauweise eine über die Frontlänge von 50 m hinausgehende Gebäudeentwicklung ermöglicht wird. Da auf einem Grundstück grundsätzlich auch zwei oder mehr Gebäude nebeneinander platziert werden können, müssen bei einer offenen Bauweise die baulichen Anlagen untereinander Grenzabstand halten. Der Grenzabstand auf dem gleichen Grundstück würde zu einer Lückenbildung von mind. 2 x 3 m führen. Der Eindruck einer relativ geschlossen „entwickelten“ baulichen Anlage würde sich dennoch ergeben, da lediglich an einer Stelle der Gebäudefront eine für die Nachbarschaft wahrnehmbare Lücke möglich wäre. In weiterer Fortsetzung würde der zweite Baukörper auch im Rahmen der offenen Bauweise errichtet werden können. Von der Einmündung in die Danziger Straße wird sich der städtebauliche Gesamtcharakter einer baulichen Einheit darstellen.

Im Rahmen der baurechtlichen Betrachtung des hier herausgearbeiteten relevanten Unterschiedes in der Form der Lücke (Grenzabstand untereinander) ist nicht davon auszugehen, dass die Lücke auch als solche unbebaut bleibt. Ungeachtet der Grenzabstandsregelungen der NBauO sind auch bis zu 3 m hohe Nebenanlagen innerhalb des Grenzabstandsbereiches zulässig, so dass mit der offenen Bauweise der Eindruck der geschlossenen Raumkante, der hier als subjektiv störend empfunden wird, erhalten bleibt.

Es ist jedoch Ziel der konkreten Vorhabenplanung aus Gründen der Gewährleistung möglichst barrierefreier baulicher Anlagen und damit verbundener Wegebeziehungen (funktionale Einheiten) zusammengefasste bauliche Einheiten zu realisieren. Nebenanlagen, die zwischen den Hauptgebäuden errichtet werden könnten, würden jedoch für die Realisierung von Hauptfunktionsbeziehungen (Wege/Gänge etc.) nicht genutzt werden dürfen. Insofern wird der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung einer schon bestehenden sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienenden Realisierung einer nutzungs- und funktionsgerechten baulichen Einheit eines Seniorenwohnheims (Barrierefreiheit und Gewährleistung von unmittelbar erreichbaren Funktionseinheiten) gegenüber der Realisierung von räumlich und funktional getrennten baulichen Einheiten der Vorrang eingeräumt. Hierbei wird ausdrücklich festgestellt, dass der Unterschied zwischen der bisher festgesetzten offenen Bauweise und der abweichenden Bauweise nicht zu einer über die mit der offenen Bauweise möglichen Bebauung hinausgehenden, erheblich beeinträchtigenden städtebaulichen Riegelwirkung führt.

Gleiches gilt für die Grundstücke an der Leipziger Straße, die auch in ihren Außenwohnbereichen durch die mit der 1. Änderung dieses B-Planes verbundenen Planänderungen nicht erheblich beeinträchtigt werden. Durch die mit der B-Plan-Änderung ermöglichte Bebauung wird es zu einer Situationsveränderung kommen. Diese führt jedoch nicht dazu, dass durch unmaßstäbliche Bauvolumen und Gebäudehöhen für Lauenau und für den unmittelbaren Nahbereich des Plangebietes unverhältnismäßige Bebauungsstrukturen realisiert werden können.

Zu den an der Leipziger Straße gelegenen und der nach Osten hin angrenzenden Altenwohnanlage besteht eine Grünanlage, die für sich dazu geeignet ist einen hinreichenden Abstand zwischen den Außenwohnbereichen der Wohnanlage und denen der angrenzenden Wohngrundstücke zu gewährleisten. Ein unmittelbares Nebeneinander von für sich schützenswerten Außenwohnbereichen ist entlang der Westgrenze des festgesetzten Mischgebietes nicht gegeben. Die bestehende Vegetation und die unterschiedliche Topographie führen zu einer erkennbaren visuellen Abgrenzung der hier betroffenen Nachbarschaft. Die entlang der Danziger Straße im Osten unmittelbar angrenzenden Wohngrundstücke orientieren sich mit ihrem Außenwohnbereichen jeweils zur Ostseite, so dass eine unmittelbare Ausrichtung der Gärten in Richtung Altenwohnanlage nicht gegeben ist.

Eine Verschattung der Süd- und Ostseite der angrenzenden Grundstücke ist hier nicht in einer erheblich die Wohnnutzung beeinträchtigenden Weise ableitbar. Dies resultiert aus den bereits bestehenden Festsetzungen des B-Planes und der darin definierten maximalen zweigeschossigen Bauweise, die bereits für das bestehende Altenwohnheim realisiert worden ist. Eine zusätzliche Beeinträchtigung durch die 1. Änderung des B-Planes Nr. 44 kann auch nicht abgeleitet werden, da es an der Veränderung der bereits festgesetzten zweigeschossigen Bauweise und der Veränderung der überbaubaren Grundstücksflächen fehlt. Bereits auf der Grundlage des rechtsverbindlichen B-Planes wäre eine bauliche Entwicklung auf der nördlichen Hälfte des Grundstückes mit einer max. zweigeschossigen Bauweise möglich gewesen. Insofern wird die hier in Rede stehende 1. Änderung auch nicht ursächlich für ggf. entstehende Schatten auf die im Bereich der Leipziger Straße und Danziger Straße befindlichen Wohngrundstücke. Hieraus ist daher auch keine erhebliche Schlechterstellung ableitbar, da die 1. Änderung keinen Beitrag zur Veränderung der bereits bestehenden Schattensituation leistet.

Insofern wird auch nicht die in der Stellungnahme nicht weiter lokalisierte Solaranlage in der Leipziger Straße, beeinträchtigt.

Aus den Ausführungen zu den Änderungsgegenständen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 44 ist durchaus ableitbar, warum nach Prüfung der in die Abwägung einzustellenden umweltrelevanten Belange keine über den bereits rechtsverbindlichen B-Plan hinausgehenden Nutzungskonflikte (Lärm, Abgase und Gerüche) ableitbar sind. Die Änderungsgegenstände erstrecken sich weder auf die Lärm-, Geruchs- noch auf die Abgasemissionen, so dass kein umweltrelevanter Konflikt entstehen wird.

Mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 44 wird auch aus den o.g. Gründen des bestehenden B-Planes kein über diesen hinausgehender Eingriff in die Privatsphäre der Anlieger erzeugt werden. Im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Beurteilung von Vorhaben und damit verbundenen städtebaulichen Planungen ist zu beachten, dass es grundsätzlich keinen Rechtsanspruch auf die Vermeidung von Einsichten in die Gärten und Grundstücksbereiche gibt.

Zur Leistungsfähigkeit der Danziger Straße wurde bereits oben ausgeführt. Die Danziger Straße weist eine Parzellenbreite von 4,25 m auf und ist zur Aufnahme des aufkommenden Individualverkehrs geeignet. Die Fahrbahnbreite lässt bei verminderter Geschwindigkeit den Begegnungsfall PKW/LKW zu. Auch die aufgeführten Verkehre im Zusammenhang mit der Ver- und Entsorgung oder Krankentransporte sowie Personen die im Wohn- und Pflegeheim Dienstleistungen erbringen, Besucher als auch die örtliche Feuerwehr stellen keine die Danziger Straße erheblich belastenden Verkehre dar. Auf der Grundlage der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind für den Betrieb eines Wohn- und Pflegeheimes Stellplätze in ausreichender Anzahl vorzuhalten. Diese Anforderung trifft in gleicher Weise für die geplante Erweiterung zu. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung, die jedoch nicht Gegenstand dieser B-Plan-Änderung ist, sind dafür an geeigneten Standorten Stellplätze auszuweisen.

Die Leistungsfähigkeit der Danziger Straße wird wie folgt beurteilt:

Bei der Danziger Straße handelt es sich um eine Anliegerstraße mit Erschließung von überwiegenden Wohnbereichen. Die Danziger Straße weist eine Fahrbahnbreite von 4,25 m. Diese Straße ist aufgrund ihres Querschnittes auf der Grundlage der RAST 06 mit bis zu 400 Kfz/h belastbar. Diese Verkehrsfrequenz wird weder am Tag noch in der Nacht erreicht, so dass bei objektiver Betrachtung eine verkehrliche Leistungsfähigkeit ableitbar ist.

Auch die Benutzung einer öffentlichen Straße ist nicht schon deshalb unzulässig, wenn sie in der Nachtzeit ausgeübt wird. Die Aussage, dass ein Großteil der Fahrzeuge die Straße nicht nur am Tag, sondern auch in der Nacht frequentiert, kann nicht nachvollzogen werden, da es sich bei den beschriebenen Verkehren, mit Ausnahme der Rettungsfahrzeuge und der Feuerwehr, um Nutzungen handelt, die üblicherweise auf die Tageszeit beschränkt sind (z.B. Dienstleistungen, Besucher, Müllabfuhr etc.).

Der vorgetragene Aspekt der auf der Straße parkenden Fahrzeuge und der damit verbundenen Behinderung des auf der Danziger Straße fließenden Verkehrs betrifft keinen Belang, der im Rahmen eines Bebauungsplanes gelöst werden kann. Es handelt sich hierbei vielmehr um einen Belang der Straßenverkehrsordnung und kann nur auf der Ebene verkehrsbehördlicher Anordnungen o.ä. beachtet werden.

Weder im Ursprungsbebauungsplan Nr. 44 noch in der hier in Rede stehenden 1. Änderung sind Bereiche als Zu- und Ausfahrt festgesetzt, so dass es sich bei der verkehrlichen Organisation des hier betrachteten Grundstückes um einen Aspekt der konkreten Vorhabenplanung handelt, der einer verkehrsbehördlichen und bauaufsichtlichen Prüfung bedarf. Der B-Plan trifft hierzu keine weitergehenden Aussagen.

Auch die Berücksichtigung der Erreichbarkeit der an der Danziger Straße befindlichen Nutzungen für Fahrzeuge des Rettungswesens ist nicht im B-Plan, sondern unter Beachtung der

Straßenverkehrsordnung sicherzustellen. In gleicher Weise trifft dies auch für die Freihaltung von Grundstückszufahrten zu.

Es ist in diesem Zusammenhang davon auszugehen, dass die Danziger Straße entsprechend den Anforderungen und Regelungen der Straßenverkehrsordnung genutzt werden kann. Die Änderung des B-Planes hat sich daher an den rechtlichen Rahmenbedingungen zu orientieren, und muss nicht von einer ggf. unrechtmäßig entstandenen Verkehrssituation ausgehen, wenn die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens zu beurteilen ist.

Im Rahmen der bauaufsichtlichen Prüfung des konkreten Vorhabens einschl. der darin zu kennzeichnenden Organisation der bestehenden und hinzukommenden Stellplätze wird in Abhängigkeit von der Lage und Ausrichtung darüber zu entscheiden sein, ob die Umwandlung eines Wohn- und Pflegeheimes zu einem Heim für Schwerstpflegebedürftige aus der Sicht der Verkehrsentwicklung zu einer erheblichen Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbereiche führt. Auf der Grundlage des bereits im Ursprungsbebauungsplan Nr. 44 ausgewiesenen Mischgebietes sind beide Nutzungen allgemein zulässig. Der B-Plan kann jedoch über die allgemeine Beurteilung der im Mischgebiet zulässigen Nutzungen hinaus keine Festsetzung der konkreten Formen der Betreuung von Senioren zum Beispiel in Abhängigkeit von der Pflegebedürftigkeit treffen. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen. Neben Wohngebäuden, Geschäfts- und Bürogebäuden, sonstigen Gewerbebetrieben sind auch Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig.

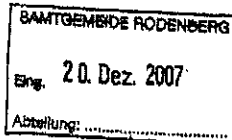
Die Werbung des Betreibers des Wohn- und Pflegeheimes ist für die hier in Rede stehende Bauleitplanung nicht relevant. Es ist daher auch nicht davon auszugehen, dass die Samtgemeinde Rodenberg die Anlieger falsch informiert hat. Im Rahmen der demographischen Entwicklung ist die Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen sehr deutlich zu erkennen. Dieser Entwicklung haben sich die bestehenden und die zukünftigen sozialen Strukturen und Einrichtungen anzupassen. Neben der Zunahme der älteren Bevölkerungsgruppen ist gleichermaßen eine Zunahme von Personen mit unterschiedlicher Pflegebedürftigkeit zu erwarten. Die Anpassung eines bestehenden Seniorenwohnheimes an die zukünftigen Wohnbedürfnisse einschl. der damit verbundenen mehr oder weniger intensiven Pflege ist betrieblich aber insbesondere auch gesellschaftlich sinnvoll. Den Bewohner entsprechender Einrichtungen ist diese Entwicklung sicher nicht unbekannt, da bei Vorliegen der Pflegebedürftigkeit innerhalb einer bereits bekannten Einrichtung die Inanspruchnahme der nächst folgenden Pflegestufe erfolgen kann, ohne in neue Einrichtungen an anderen Standorten umzuziehen. Diese Vorgehensweise stellt einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung und Entwicklung der gesellschaftlichen Integration älterer Bewohner dar. Hierbei ist es unbeachtlich, ob die betroffenen Personen noch mobil sind, da durch die zentrale Lage auch den Angehörigen kurze Wege ermöglicht werden.

Es wird auch nicht die Ansicht geteilt, dass der Baukörper des erweiterten Pflegeheims ein im relevanten Bereich nirgends anzutreffendes, bedrückendes Stadtbild erzeugt. In diesem Zusammenhang sei auf die in einer Entfernung von weniger als 50 m südwestlich des Pflegeheims gelegene gewerblich geprägte bauliche Anlage mit den daran anschließenden voluminösen baulichen Anlagen hingewiesen, die das Ortsbild Lauenaus über Jahrzehnte mitgeprägt hat. Es ist nicht davon auszugehen ist, dass es sich hierbei um einen Fremdkörper innerhalb des Innenbereiches handelt. Dies gilt umso mehr für die bisher und zukünftig auf der Grundlage des rechtsverbindlichen B-Planes möglichen bebaubaren Grundstücksflächen, die bei Berücksichtigung einer ortsangemessenen Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer zweigeschossigen Bauweise eben keine den Bereich überformende Bebauungsdichte erwarten lässt. Die Vorstellung einer Parklandschaft ist rein subjektiv und wäre in diesem Fall planungsrechtlich nur dann relevant, wenn in eine bereits bestehende und festgesetzten

Kruckenberg | Bregulla | Greim | Dr. Hardt 31867 Lauenau

Flecken Lauenau
Samtgemeindeverwaltung
Amtsstraße 5

31552 Rodenberg



Thorsten Kruckenberg
Rechtsanwalt und expl.
Fachanwalt für Familienrecht
Verbandsanwalt des Verband
Wohnigentum Niedersachsen e.V.

Diplom Betriebswirt
Jörg Thorsten Bregulla
Steuerberater

Sylvia-Viola Greim
Rechtsanwältin

*Dr. Hans Jürgen D. Hardt
Vorsitzender Richter
am Finanzgericht a.D.
Rechtsanwalt
*bis September 2005

Lauenau, den 19.12.2007/sw
Az. 00285/07

Coppenbrügger Landstraße 10
31867 Lauenau

Telefon: 0 50 43/96 21 11
Telefax: 0 50 43/96 21 12

info@kanzlei-kruckenberg.de
www.kanzlei-kruckenberg.de

in Zusammenarbeit mit
Mediator Frank Nicmann

Bebauungsplan Änderung Danziger Straße 44

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst zeige ich Ihnen an, daß ich die Eheleute Anke und Hans-Peter Maßmann, Leipziger Straße 5, Petra und Werner Vennekamp, Leipziger Straße 7, Ilhami Günay, Leipziger Straße 9 sowie Herrn Dieter Nuß, Danziger Straße 2, 31867 Lauenau vertrete. Kopien der auf mich lautenden Vollmachten sind beigelegt.

Ich vertrete diese Personen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach Maßgabe des § 3 Abs. 2 BauGB.

Zu dem von Ihnen öffentlich ausgelegten Entwurf der Bebauungsplanänderung Danziger Straße 44 darf ich für meine Mandantschaft folgende Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist abgeben:

Das Vorhaben genügt inhaltlich nicht den Abwägungsgrundsatz des § 1 Abs. 6 BauGB.

Das Vorhaben ist von dem Planungsbüro damit begründet worden, daß ein entsprechender Bedarf für die Erweiterung des Altenheims gegeben sei. Auch würde die Lage des Altenheims dafür sorgen, daß die Bewohner an dem örtlichen Leben in Lauenau (Einkaufen, Freizeitveranstaltungen) teilnehmen könnten.

Aus der Berichterstattung der örtliche Presse geht hervor, daß der Betreiber eine vornehmliche Nutzung im Bereich der Demenz- und Schwerstpflege anstrebt. So will er einen Intensivbereich für Wachkoma-Patienten und Schwerstpflegefälle einrichten. Das Vorhaben ist daher eher mit einem Krankenhaus, als mit einem Altenheim vergleichbar.

Den betroffenen Anliegern wurde bei der Errichtung des bestehenden Pflegeheims ein Heim für betreutes Wohnen vorgestellt. Es muß daher begründet vermutet werden, daß der Betreiber ein Konzept des „betreuten Wohnens“ gar nicht realisieren, sondern lediglich die damaligen Bedenken der Anwohner und der Gemeinde im Vorfeld ausräumen wollte.

Aufgrund der Tatsache, daß bereits jetzt vorwiegend eine Nutzung im Bereich der Demenz- und Schwerstpflege erfolgt, ist es den Bewohnern nicht möglich, an dem örtlichen Leben in Lauenau teilzunehmen.

Angesichts der bereits bestehenden Versorgung in diesem Bereich der Altenpflege liegt ein entsprechender zusätzlicher Bedarf nicht vor. Der Betreiber beabsichtigt, die derzeitigen 60 Plätze um weitere 62 Plätze zu erweitern.

Durch die bereits vorhandenen Pflegeplätze im Seniorenheim Nora sowie die in unmittelbare Nähe liegenden Pflegeplätze in Bad Nenndorf dürfte die Versorgung mit Pflegeplätzen, insbesondere im Bereich der Demenz- und Schwerstpflege, als überdurchschnittlich bezeichnet werden. Ein weiterer Bedarf liegt nicht vor.

Auch die Abwägung der Belange „gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ sowie insbesondere auch „Umweltschutz“ begegnet erheblichen Bedenken.

Es sind bislang die lärmetechnischen Auswirkungen insbesondere auf die Wohnbevölkerung durch das Pflegeheim nicht berücksichtigt worden.

Durch die Aufstockung der Belegung wird sich mindestens auch der bisherige Verkehr von und zu dem Pflegeheim verdoppeln. Wie der Presse zu entnehmen ist, sollen zu den bereits bestehenden 50 Arbeitsplätzen weitere 50 dazukommen. Aufgrund der Schichtdienste wird dann eine Nutzung der Parkplätze zu Tag- und Nachtzeiten erfolgen. Nach den Planungen des Betreibers sind mindestens fünf neue Parkplätze direkt an der Gartenseite der Anlieger in der Leipziger Straße geplant. Die Errichtung dieser Stellflächen im Bereich eines bebauten Straßenviertels dürfte wegen des Ruhebedürfnisses der Anwohner gegen das Rücksichtnahmeverbot verstoßen. Ferner kommen Ärzte mit ihren Fahrzeugen, Rettungsfahrzeuge sowie Versorgungsfahrzeuge etc. hinzu.

An der Südgrenze der Anlieger Leipziger Straße ist bereits jetzt auf voller Länge ein Weg für die Bewohner des Pflegeheims angelegt. Die Nutzung durch die Bewohner und deren Besucher erfolgt insbesondere an Wochenenden und an Feiertagen. Trotz vorhandenen Sichtschutzes seitens der Anlieger beeinträchtigt der bestehende Betrieb bereits jetzt die ungestörte Nutzung der Gärten. In einer Ecke des Weges wurde eine Sitzbank in 3-4 m Abstand zur bereits existierenden Terrasse des Anliegers eingerichtet. Die Belästigung durch laut geführte Gespräche ist hoch und bewirkt, daß der dortige Anwohner seine Terrasse nicht mehr nutzt.

Sparkasse Schaumburg
Kto. 580 589 000
BLZ 255 514 80

Ust.-IdNr. DE 199493006

Volksbank Hameln Stadthagen
Kto. 150 990 000
BLZ 254 621 60

Sparkasse Schaumburg
Kto. 580 589 000
BLZ 255 514 80

Ust.-IdNr. DE 199493006

Volksbank Hameln Stadthagen
Kto. 150 990 000
BLZ 254 621 60

Hinzu kommt, daß Einsatzfahrzeuge mit entsprechenden Alarmsignalen zum Teil mehrfach in der Woche die Anwohner aus ihrem Schlaf holen.

Wie wenig der vorliegende Entwurf der Bebauungsplanänderung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse einschließlich der Sicherheit der dort lebenden Bevölkerung berücksichtigt, zeigt auch die bislang fehlende Ermittlung der Gefahrensituation für das angrenzende Wohngebiet insbesondere für Schulkinder/Jugendliche durch die Schaffung des verdoppelten Pflegeheims. Durch die wachsende Verkehrsdichte wird ein erheblich zusätzliches Gefahrenpotential für Kinder, Schulkinder und Jugendliche geschaffen.

Ebenfalls unberücksichtigt lässt die Abwägung den Belang der Anforderung an Gewinn der Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bezug auf die Veränderungen durch die „Riegelbebauung“. Es ist in ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts geklärt, daß ein Bauvorhaben in Fällen einer „erdrückenden“ Wirkung nachbarrechtliche Rechte verletzt. Eine erdrückende Wirkung kann nicht nur durch die Höhe der Gebäude zueinander auftreten, sondern auch durch die Baumasse bzw. die Länge von Gebäuden. Dieses ist anzunehmen, wenn durch die genehmigte Anlage Nachbargrundstücke regelrecht „abgeriegelt“ werden (vgl. OLG Lüneburg Urteil vom 29.09.1988).

Die Anlieger der Danziger Straße werden durch die geplante Gebäudelänge von 96 m an der Straßenseite optisch abgeriegelt. Für die Grundstücke Leipziger Straße entsteht eine vergleichbare Situation durch den geplanten Winkel. Hier liegt die Gartenseite (Südseite) der betroffenen Grundstücke.

Die Erweiterung des bestehenden Pflegeheims führt zu einer Verschattungssituation der Süd- und Ostseite der Anlieger der Leipziger Straße. Es ist festzustellen, daß sich die Sonnenscheindauer für die gegenüber dem erweiterten Pflegeheim liegenden Wohngebäude in der Danziger und Leipziger Straße drastisch verringert. Dieser erheblichen Schlechterstellung der Anwohner trägt die Abwägung bislang nicht ansatzweise Rechnung.

Auch der Betrieb einer vorhandenen Solaranlage in der Leipziger Straße wird dadurch erheblich beeinträchtigt.

Es ist daher nicht nachvollziehbar, weshalb bislang keine Umfeldanalyse bezüglich der zu erwartenden Immissionen (Lärm, Abgase und Gerüche etc.) erstellt worden ist.

Die geplante Erweiterung des bestehenden Pflegeheimes wird auch zwangsläufig zu einer vollen und ungehinderten Einsicht in die Gärten und Häuser der Anlieger Leipziger Straße führen. Dieses kann auch aufgrund der tieferen Lage und der notwendigen Nivellierung des Anbaus auf nicht durch Sichtschutzwände oder Bäume unterbunden werden. Dieses bedeutet einen nicht hinnehmbaren Eingriff in die Privatsphäre der Anlieger.

Es ist festzustellen, daß die Danziger Straße eine kleine Wohnstraße mit entsprechenden geringen Maßen ist. Sie ist bereits jetzt für das erhöhte Verkehrsaufkommen durch den Betrieb des Pflegeheims nicht geeignet.

Das erhöhte Verkehrsaufkommen entsteht durch

Sparkasse Schaumburg
Kto. 580 589 000
BLZ 255 514 80

Ust.-IdNr. DE 199493006

Vollbank Hameln Stadthagen
Kto. 150 990 000
BLZ 254 621 60

- Anlieferungsfahrzeuge und Müllabfuhr des Seniorenzentrums
- Krankentransporte und Rettungswagen
- Personen, die im Seniorenzentrum Dienstleistungen erbringen, wie ärztliche Betreuung, Fußpflege, Friseur, Krankengymnastik usw.
- Angestellte des Seniorenzentrums
- Besucher der Bewohner
- Örtliche Feuerwehr.

Erschwerend kommt hinzu, daß ein Großteil dieser Fahrzeuge die Straße nicht nur am Tag, sondern auch in der Nacht benutzt.

Die Versorgungsfahrzeuge, Krankenfahrzeuge, die Müllabfuhr sowie die Anlieferungsfahrzeuge parken direkt auf der Straße. Andere Verkehrsteilnehmer werden bereits behindert und sogar blockiert.

Es ist daher anzunehmen, daß im Notfall Rettungsfahrzeuge die Danziger Straße nicht nutzen können, da diese durch die erwähnten Fahrzeuge zugeparkt sind, um zu den Grundstücken der Anwohner zu kommen.

Aufgrund der bereits jetzt beengten Situation werden die privaten Auffahrten der Anlieger regelmäßig für Wende- und Ausweichmanöver genutzt. Den Anliegern sind durch diese Situation bereits in der Vergangenheit Schäden auf deren Grundstücken und an den dort abgestellten Fahrzeugen entstanden.

Da der Betreiber eine Schwerpunktverlagerung zu einem Heim für Schwerstpflegebedürftige plant, ist insbesondere mit einem starken Anstieg von Rettungsfahrzeugen und Krankentransporten zu rechnen.

Es ist festzustellen, daß die bislang vorhandenen Parkplätze bereits an den normalen Wochentagen voll belegt sind. Es ergeben sich bereits jetzt an den üblichen Besuchstagen Engpässe.

Es ist bislang nicht ersichtlich, daß bei der Erweiterung des Pflegeheims zusätzliche Parkplätze geschaffen werden. Es werden anscheinend durch die Baumaßnahmen wegfallende Parkplätze an anderer Stelle ersetzt. Mit der geplanten Verdopplung der Pflegeplätze wird dann die Parkplatzsituation vor Ort unhaltbar.

Das Landschaftsprogramm wird im Rahmen der Bauleitplanung vorwiegend unzureichend berücksichtigt. Eindeutig wird das Landschafts- und Stadtbild durch den geplanten Anbau stark verändert. Es findet eine weitere Verdichtung von Siedlungsflächen statt. Es ist daher im Plangebiet eine deutliche Unterversorgung mit Freiflächen festzustellen. Eine Kompensation für den Verlust dieser Freiflächen ist im Rahmen der Entwurfsplanung jedoch nicht vorgesehen.

Der Betreiber des Pflegezentrums wirbt auf seiner Web-Seite mit einem 3.800 m² großen Garten. Bis auf zwei Innenhöfen wird nach der Planung diese Fläche durch die Erweiterung verbraucht. Den Anwohnern war das jetzige Seniorenheim als betreutes Wohnen in einer „Parklandschaft“ vorgestellt worden.

Der Baukörper des erweiterten Pflegeheims schafft überdies einen im relevanten Bereich nirgends anzutreffendes, bedrückendes Stadtbild. Von einer stadtplanerischen nachvollziehbaren Konzeption

Sparkasse Schaumburg
Kto. 580 589 000
BLZ 255 514 80

Ust.-IdNr. DE 199493006

Vollbank Hameln Stadthagen
Kto. 150 990 000
BLZ 254 621 60

kann insoweit angesichts des vorhandenen Bestandes nicht gesprochen werden. Die „erdrückende Wirkung“ stellt sich als Planungsfehler dar (siehe auch UVG Münster ZfBR 1995, 46).

Es bleibt festzustellen, daß das bereits bestehende Seniorenheim nachträglich in die zu diesem Zeitpunkt bestehende Wohnabauung eingefügt worden ist. Kein Anlieger hätte in Kenntnis der bereits durchgeführten und der noch geplanten Baumaßnahmen sein Haus bzw. Baugrund in dieser Lage erworben.

Die Nutzung des Eigentums und die damit verbundene Lebensqualität der Anlieger werden stark gemindert. Den Anliegern entsteht dadurch auch ein hoher finanzieller Verlust durch die Wertminderung ihres Eigentums.

Ich darf Sie bitten, mich über das Ergebnis der Überprüfung dieser hier fristgemäß abgegebenen Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB schriftlich zu informieren.

Mit freundlichem Gruß



Schenkenberg
Rechtsanwalt

Sparkasse Schaumburg
Kto. 580 369 000
BLZ 255 514 80

Volkbank Hameln Stadthagen
Kto. 150 990 000
BLZ 254 621 60

Ust.-IdNr. DE 199493006

Parklandschaft über den B-Plan Nr. 44 hinausgehend gebaut werden sollte. Dies ist jedoch nicht der Fall. Insofern handelt es sich vor dem Hintergrund des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 44 auch nicht um eine erdrückende Wirkung und auch nicht um einen Planungsfehler, da lediglich die offene in eine abweichende Bauweise und die Geschossflächenzahl von 0,7 in 0,8 geändert werden soll.

Das angemerkte Landschaftsprogramm, gemeint ist sicher der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Schaumburg, muss im Zusammenhang mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 44 nicht berücksichtigt werden, da sich die Änderungsgegenstände nicht auf landschaftsrelevante Aspekte beziehen.

Im Jahr 2001 wurde der B-Plan Nr. 44 „Danziger Straße“ aufgestellt. Darin wurden die bis dahin gewerblich genutzten Flächen in ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO mit dem Ziel festgesetzt, dass innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eine Seniorenwohnanlage realisiert werden kann. Ferner ist in dem B-Plan Nr. 44 eine zweigeschossige und offene Bauweise sowie eine Grundflächenzahl = 0,4 und eine Geschossflächenzahl = 0,7 festgesetzt. Eine Begrenzung der Gebäudehöhe oder die Anzahl der im Mischgebiet zulässigen baulichen Anlagen wurde nicht festgesetzt. Die Aufstellung des B-Planes fand auf der Grundlage der Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuches statt. Der B-Plan Nr. 44 ist rechtmäßig zustande gekommen und erfüllt die an ihn gestellten öffentlich rechtlichen Anforderungen des Baugesetzbuches und der flankierenden Normen. Eine Verletzung von Verwaltungs- und/oder Verfahrensvorschriften wurde nicht geltend gemacht. Es kann daher seitens der Anlieger auch nicht davon ausgegangen werden, dass diese von der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 44 keine Kenntnis gehabt hätten. Es ist daher auch nicht ableitbar, dass die Lebensqualität der Anlieger noch der beschriebene hohe finanzielle Verlust durch die Wertminderung auf die 1. Änderung des B-Planes zurückzuführen ist.

Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zum Teil berücksichtigt.

Claudia Kraupner, Suntalstraße 32, Rodenberg – Vorsitzende des Behindertenbeirates der Samtgemeinde Rodenberg (Schreiben vom 2.1.08)

Es wurde darauf aufmerksam gemacht, dass aus Krankheitsgründen eine Stellungnahme von Herrn Müller abgegeben werden sollte. Eine Stellungnahme liegt jedoch nicht vor.

Abwägung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gertraud Rohr, Bernhard Rohr-Koepper und Evelyn Hille (Schreiben vom 20.12.2007)

Da es sich um eine ausführliche Stellungnahme handelt wird auf die beigefügte Kopie des Schreibens hingewiesen und Bezug genommen.

Abwägung:

Zu 1 und 2:

Bei der Danziger Straße handelt es sich um eine Gemeindestraße zur Erschließung der daran angrenzenden Einrichtungen und Nutzungen. Weder gegenwärtig noch zukünftig wird von der im Mischgebiet ausgeübten Nutzung Altenpflegeheim eine aus verkehrsplanerischer Sicht relevante Verkehrsmenge ausgehen, welche die Leistungsfähigkeit der Danziger Straße in Frage stellt. Die Nutzung der Straße in Bezug auf die Parkplatzsituation und das ggf. stattfindende Zustellen von Grundstücksausfahrten stellen vielmehr verkehrsbehördlich relevante Probleme dar, die im Rahmen der B-Planung nicht gelöst werden können. Die Parksituation im Bereich der Danziger Straße ist von den Verkehrsbehörden zu überprüfen, so dass ggf.

straßenverkehrsbehördliche Maßnahmen zu ergreifen sind. Für diese Situation wird die 1. Änderung des B-Planes Nr. 44, die lediglich eine Erhöhung der Geschossflächenzahl von 0,7 auf 0,8 und eine Änderung der offenen in eine abweichende Bauweise beinhaltet, nicht ursächlich. Weder der B-Plan Nr. 44 noch die 1. Änderung des B-Planes setzen Bereiche als Ein- und Ausfahrt fest. Die Lage der Zu- und Ausfahrtsbereiche zu den Stellplätzen des Altenpflegeheimes ist nicht Bestandteil des B-Planes und ist daher im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung unter Beachtung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme und der Straßenverkehrsordnung in Bezug auf die Freihaltung von Grundstücksausfahrten festzulegen und mit der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Schaumburg abzustimmen.

Zu 3.:

Der B-Plan Nr. 44 wird im Rahmen seiner 1. Änderung in Bezug auf die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse nicht geändert, so dass die festgesetzte zweigeschossige Bauweise unverändert bleibt. Der B-Plan trifft keine Festsetzung bzgl. der max. Höhenbegrenzung der im Mischgebiet zulässigen baulichen Anlagen. Die maximale Höhenentwicklung richtet sich in Abhängigkeit von der Geschosshöhe der baulichen Anlage daher nach den Regelungen der Nieders. Bauordnung (NBauO), die ein drittes Vollgeschoss auch im Spitzbodenbereich nicht zulässt. Eine über das ortsübliche Maß hinausgehende Höherentwicklung bei festgesetzter zweigeschossiger Bauweise wird daher auch bei Berücksichtigung eines zulässigen Dachgeschossausbaues, das kein Vollgeschoss sein darf, nicht entstehen können. Da die bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte zweigeschossige Bauweise im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes unverändert bleibt, führt auch diese Änderung nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der in der Umgebung befindlichen Wohnnutzungen. Auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes hätte bereits unter Beachtung der NBauO eine entsprechende bauliche Ausnutzung und Höhenentwicklung zulässigerweise erfolgen können.

Ergebnis: Die Anregungen und Hinweise werden nicht berücksichtigt.

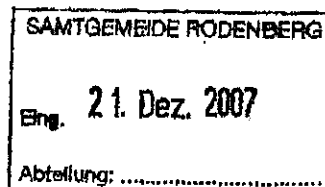
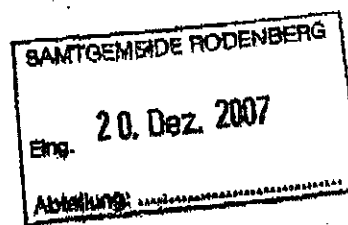
Hier unsere Einwände zu dem Projekt Erweiterung des Seniorenzentrums Nora in Lauenau.

1. Wie bekannt ist, handelt es sich bei der Danziger Straße um eine nur 4,25 m breite Fahrbahn. Mehrmals täglich ist ein Krankenwagen vor Ort, Liefer- bzw. Entsorgungsfahrzeuge mehrmals die Woche. Das stellt eine derartige Beeinträchtigung des Durchgangsverkehrs dar, weil die Fahrzeuge auf der Straße parken müssen. Es ist, wenn überhaupt möglich, mit dem PKW nur über den Bürgersteig an den Fahrzeugen vorbeizukommen. Bei einem erforderlichen Einsatz der Feuerwehr ist dann für diese gar kein Vorbeikommen möglich. Das ist die derzeitige Situation.
2. Derzeit befinden sich auf den zur Verfügung stehenden Parkplätzen ca. 15-20 PKW täglich. Bei Erweiterung des Seniorenzentrums würden die bestehenden Parkplätze erheblich reduziert, obwohl sich die Anzahl des Personals voraussichtlich verdoppeln wird, von den Besuchern ganz abgesehen. Unsere Befürchtung ist nun, dass unsere Ausfahrten (Danziger Straße 4 und 4 a) zugeparkt werden. Anhand der vorliegenden Pläne befindet sich genau gegenüber unseren oben genannten Ausfahrten der Eingang zum neuen Trakt, an dem die Rettungsfahrzeuge dann halten werden, sodass es für uns ein Problem darstellen wird, wenn wir gerade zu diesem Zeitpunkt aus- bzw. einfahren müssen.
3. Auf der Zeichnung haben wir festgestellt, dass der Anbau in unserem Bereich noch höher gebaut werden soll als das vorhandene Gebäude und melden hier unsere Bedenken an (die gesamte Erweiterung mindert unsere Wohnqualität wie es auch eine erhebliche Wertminderung der Häuser in diesem Bereich darstellt).

20.12.2007

gez.

Gertraud Rohr
Bernhard Rohr-Koepper
Evelyn Hille
Danziger Straße 4 und 4a
31867 Lauenau



1.2 Verfahren gem. § 4 a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der erneuten eingeschränkten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten eingeschränkten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a Abs. 3 BauGB wurden die nachfolgend dargestellten Stellungnahmen vorgetragen und vom Rat des Flecken Lauenau abgewogen. Aufgrund der ausführlich vorgetragenen Stellungnahmen und dazu ergangener Abwägungen wird auch hier zur Vermeidung von Wiederholungen und Interpretationsproblemen auf Kürzungen oder Umformulierungen der für die Abwägung relevanten Texte verzichtet. Zum besseren Verständnis ist die dem Rat zur Beratung und Entscheidung vorgelegte Abwägung nachfolgend angefügt.

Lfd.Nr.	Wiedergabe der Anregungen	Prüfung, Abwägung und Bescheidung der Anregungen
1	Rae Dr. Klausing, Himstedt und Klein für Maßmann, Leipziger Straße 5, Lauenau, Schreiben vom 16.06.2008	Das Schreiben ist innerhalb der Äußerungsfrist bei der Gemeinde eingegangen.
1.1	Meine Mandanten sind Eigentümer des Grundstücks Leipziger Straße 5 in Lauenau.	Die Lage des Grundstückes ergibt aus dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Katasterplan. Es liegt mit der Flurstücksbezeichnung 142/51 nördlich des Plangebietes. Das Grundstück der Danziger Straße tangiert dieses Flurstück nur mit der südöstlichen Ecke.
1.2	Südlich hiervon soll mit dem oben genannten Bebauungsplan die Voraussetzung für die Vergrößerung des dort stehenden Altenpflegeheims geschaffen werden.	<p>Diese Darstellung ist ungenau:</p> <p>Bereits der Bebauungsplan Nr. 44 in der Fassung vom 21.08.2001 gestattet, ein mischgebietsadäquates Gebäude südlich des Grundstückes Maßmann in voller Tiefe von der Danziger Straße aus (42m) zu errichten. Das Gebäude kann gegenüberliegend des Grundstückes Maßmann bereits jetzt innerhalb der durch die 1. Änderung unverändert bleibenden Baugrenzen innerhalb der unverändert bleibenden maximalen Geschosszahl von maximal 2 Vollgeschossen (+ Dachgeschoss, wenn es landesbauordnungsrechtlich kein Vollgeschoss ist) errichtet werden. Die 1. Änderung schafft genau genommen also nur die Voraussetzung für eine <u>noch größere Vergrößerung</u>, indem auf die aus der offenen Bauweise resultierenden Gebäudelängenbeschränkung (max. 50 m) verzichtet wird.</p> <p>Davon direkt betroffen sind die Grundstücke auf der östlichen Seite der Danziger Straße (im Schollenfeld 11, Danziger Straße 2a bis Danziger Straße 4 einschließlich des Eckflurstückes 174/53). Diese Grundstücke</p>

		<p>sind mit Gebäuden allerdings recht nahe an der Ostseite der Danziger Straße bebaut, so dass die Freiflächen sich auf der östlichen Grundstückshälfte befinden. Die Grundstücke östlich und nördlich der Danziger Straße waren im Bebauungsplan Nr. 10 gegenüber dem Gewerbegebiet „Das Scheunefeld“ festgesetzt als WA, 2 Vollgeschosse, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,7. Das Flurstück 174/42 ist intensiver bebaut als es der Bebauungsplan Nr. 10 „Im Scheunefelde“ an sich zugelassen hätte. In Anbetracht dessen, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften gewahrt sind, die unter anderem ein Mindestmaß an Lichtzutritt garantieren sollen, und in Anbetracht dessen, dass aufgrund der Ursprungfassung des Bebauungsplanes Nr. 44 die Westseite der Danziger Straße mit zwei Gebäuden/Gebäudekomplexen mit bis zu 50 m Länge hätten bebaut werden können, erscheint es nunmehr als hinnehmbar, dass an die Stelle zweier Gebäude von bis zu 50 m nunmehr ein Gebäude von bis zu 100 m treten kann.</p> <p>Wie bereits in der Planbegründung dargelegt, kommt es den notwendigen Betriebsabläufen eines Altenheimes sehr entgegen, die bei offener Bauweise nur möglichen zwei eigenständigen Gebäude zu einem Gesamtkomplex zu verbinden, um die Wege innerhalb des Altenheimes und die hausklimatischen Verhältnisse besser gestalten zu können.</p> <p>Gegenüber dem Grundstück Maßmann wirkt sich der Übergang von der offenen zur abweichenden Bauweise nicht aus, weil der Abstand zwischen den beiden von Nord nach Süd verlaufenden Baugrenzen weniger als 50 m (nämlich 42m) beträgt.</p> <p>Dieser Gesichtspunkt ist bei der Abwägungsentscheidung im Folgenden genau zu beachten.</p>
<p>1.3</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist bereits Gegenstand eines Normenkontrollverfahrens vor dem Oberverwaltungsgericht (1 KN 57/08). Mit Beschluss des OVG Lüneburg vom 15. April 2008 (1 MN 605) ist der vom Rat des Fleckens Lauenau am 07. Februar 2008 als Satzung beschlossene 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 „Danziger</p>	<p>Dieser Fehler wird nunmehr korrigiert.</p>

	<p>Straße“ einstweilen außer Vollzug gesetzt worden. Grund hierfür war, dass die im Bebauungsplan vorgesehene abweichende Bauweise nicht, wie durch § 22 Abs. 4 Satz 1 BauNVO geboten, im Bebauungsplan festgesetzt war.</p>	
1.4	<p>Im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB hat der Flecken Lauenau nunmehr die textliche und zeichnerische Festsetzung geändert.</p> <p>Der Flecken Lauenau hat die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Planentwurfs und der geänderten Begründung beschlossen. Der geänderte Plan liegt in der Zeit vom 08. Juni 2008 bis 19. Juni 2008 aus. Es wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgeben werden können (§ 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB).</p>	Zutreffend; kein Entscheidungsbedarf
1.5	<p>Mit den Planänderungen sind meine Mandanten nicht einverstanden. Der Plan in seiner geänderten Fassung enthält offenkundige Fehler und ist darüber hinaus abwägungsfehlerhaft. Im Einzelnen:</p>	<p>Auch wenn die Eheleute Maßmann –und weitere Personen- mit der Planung nicht einverstanden sind, wird an ihr festgehalten, weil der Zweck des Altenheimes es rechtfertigt, die beiden ansonsten nur möglichen Gebäude zu einem Komplex zusammenzufassen, um die Arbeitsabläufe verkehrstechnisch zu erleichtern sowie um die hausklimatischen Verhältnisse auch im Sinne der Gesundheit der Heimbewohner zu optimieren. Der gerügte offenkundige Fehler –Fehlen des Flurstücks 174/111 in der textlichen Festsetzung § 3- wird korrigiert. Unter Berücksichtigung dieser Korrektur geht der Rat des Flecken Lauenau davon aus, seine Abwägung fehlerfrei zu gestalten. Insoweit wird zum einen auf die Planbegründung sowie auf die folgende weitere Prüfung der Anregungen und Bedenken der Eheleute Maßmann verwiesen.</p>
1.6	<p>a. Nach § 2 des Entwurfs ist in der abweichenden Bauweise „a“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig, Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Ihre Länge ist innerhalb der überbaubaren Fläche unbeschränkt.</p>	<p>Da indessen die nördliche Baugrenze eine Länge von 42 m hat, wirkt sich der Wechsel von der offenen zur abweichenden (50 m innerhalb der Baugrenzen überschreitenden) Bauweise nicht aus.</p>

1.7	Der Planbegründung auf S. 11 und 12 ist hierzu zu entnehmen, dass bei einer offenen Bauweise die Lücke zwischen zwei Gebäuden vom Schmalseitenprivileg bestimmt wäre, so dass Baugestaltung denkbar seien, welche die Lücke aus der Perspektive der Nachbarn verdecken würde, im Übrigen sei es so, dass die Überlegungen des Altenheimbetreibers, die Kommunikation auf dem Grundstück witterungsunabhängig zu gestalten, überwiegen würden.	Hier wird lediglich Planbegründung referiert; kein Entscheidungsbedarf.
1.8	Diese Überlegungen verkennen offenkundig die durch den Bebauungsplan zu schaffenden Möglichkeiten und die Belange der Nachbarschaft.	Das trifft nicht zu; siehe folgende Ausführungen:
1.9	Zunächst einmal übersieht der Flecken, dass es nicht nur um eine witterungsunabhängige Kommunikation auf dem Grundstück geht. Anscheinend geht der Flecken davon aus, dass hier zwei Baukörper entstehen sollen zwischen denen ein mehr oder weniger transparenter Gang entstehen soll. Dabei wird jedoch übersehen, dass es bei einer solchen Konzeption nicht bleiben muss. Der in Rede stehende Plan ist und bleibt nun einmal ein Angebotsbebauungsplan, so dass auch <u>eine völlig andere Bauweise unter Ausnutzung des Baufensters und der abweichenden Bauweise möglich wäre.</u>	Die offene Bauweise erzwingt auf den Flurstücken 174/112 und 174/111, keine größeren Gebäude als mit einer Außenlänge von 50 m bauen zu können, die untereinander den Abstand gemäß § 10 NBauO oder nach etwaiger Teilung nach § 7 NBauO ff. halten. Der Betrieb eines Altenheimes in zwei Gebäuden ist wegen der Witterungseinflüsse nicht unproblematisch. Außerdem wäre auch kein Verkehr von Stockwerk zu Stockwerk möglich, vielmehr müssten Personal und Heimbewohner im nördlichen einzelnen Gebäude zunächst Treppen/Fahrrad nach unten benutzen, ein Stück durch das freie Gelände laufen um dann im nächsten Gebäude wieder einzutreten. Weitere ähnlich ungünstige Kommunikationsbeziehungen lassen sich vorstellen, ohne sie hier im einzelnen zu verbalisieren. Um diese ungünstigen Verhältnisse zu vermeiden, wird die offene Bauweise durch die abweichende Bauweise abgelöst, um eine weitere konstruktiv zusammenhängende Bebauung zu ermöglichen. Selbstverständlich können die Festsetzungen nicht nur so ausgenutzt werden, wie der Betreiber des Altenheimes es vorhat. Grundsätzlich sind auch andere Grundrisse denkbar. Sie müssen sich aber alle in den Grenzen der Grundflächenziffer von 0,4 halten. Das bedeutet zwangsläufig, dass nicht die gesamte überbaubare Fläche überbaut werden kann. Vielmehr sind die Grundrisse so auf der überbaubaren Fläche zu verteilen, dass das Verhältnis von 40 % bebauter Fläche bezogen auf die Baugrundstücksgröße nicht überschritten wird. Die vorgesehene kammartige Bebauung von Nord nach Süd ist eine der vorstellbaren Bauvarianten.

1.10	<p>Unter genau diesem Aspekt verkennt die Planbegründung, dass ein derartiges Gebäude mit einer Gesamtlänge von über 100 m sich wie ein Riegel vor die Nachbargebäude schieben wird. Dies gilt sowohl für die Gebäude der Danziger wie der Leipziger Straße. Der hierdurch entstehende Baukörper ist für die nähere Umgebung völlig unmaßstäblich.</p>	<p>Es wird nicht verkannt, dass das aufgrund der abweichenden Bauweise mögliche Bauwerk gegenüber der Bebauung östlich der Danziger Straße eine optische Regelwirkung nach Westen hin hat. Da andererseits bei offener Bauweise auch nicht mehr als zwei Gebäude hätten stehen müssen mit entsprechend langen Kantenlängen bis zu 50 m, kommt es eigentlich nur auf diese Lücke an, die bei offener Bauweise gemäß § 10 NBauO hätte gelassen werden müssen. Aus der Perspektive der Gebäude Danziger Straße 2 und 4 wäre diese Baulücke nicht einmal sonderlich nützlich, weil sie nach den konkreten Umständen zu urteilen aus den Festern gleichwohl auf Gebäude geschaut hätten, wäre es bei der offenen Bauweise verblieben. Hier gibt, wie mehrfach bereits betont, die Gemeinde den besseren Betriebsabläufen und der besseren hausklimatischen Gestaltung im Altenheim den Vorzug.</p> <p>Die von der Umgebungsbebauung abweichende Maßstäblichkeit wird um des konkret angestrebten Zweckes willen in Kauf genommen und erscheint als vertretbar.</p>
1.11	<p>Darüber hinaus begegnet die Festsetzung gemäß § 3 des Planentwurfes Bedenken. Hiernach sind in einer Tiefe von 10 m parallel zur nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 174/112 Stellplätze und Garagen in den nicht überbaubaren Grundstückflächen ausgeschlossen. In der Planbegründung heißt es wie folgt</p> <p>„Dennoch werden in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 aus Gründen der planerischen Vorsorge und des Grundsatzes des Lastenausgleichs Innerhalb der dort 10 m breiten und mit (*) gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksfläche Flächen Stellplätze und Garagen ausgeschlossen. Der Ausschluss soll dazu beitragen, dass die nach Süden in Richtung Seniorenwohnheim orientierten Erholungs- und Ruhebereiche der Wohngrundstücke von Störungen durch An- und Abfahrtverkehr freigehalten werden.“</p>	<p>Das Flurstück 174/111 wird in die Festsetzung § 3 aufgenommen.</p> <p>Die textliche Festsetzung § 3 wird also lauten:</p> <p><i>„In einer Tiefe von 10 m parallel zu den nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 174/112 und 174/111 sind Stellplätze und Garagen in den nicht überbaubaren Flächen ausgeschlossen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).“</i></p> <p>Zur besseren Verdeutlichung soll auch auf dem Flurstück 174/111 das Symbol (*) eingetragen werden.</p> <p>Dazu ist vor Satzungsbeschluss eine Anhörung der unmittelbar und mittelbar Planbetroffenen durch einfaches Schreiben erforderlich (§ 4a Abs. 3 S. 4 BauGB). Angehört werden die Eigentümer der Flurstücke 174/54 und 174/53, 174/118, 142/51, 142/50 sowie der unmittelbar planbetroffenen Grundstückseigentümer der Flurstücke 174/112 und 174/111.</p>

	<p>Diesem Anspruch wird die textliche Festsetzung gemäß § 3 ganz offensichtlich nicht gerecht. Es ist anscheinend übersehen worden, dass südlich des Grundstücks Leipziger Straße 5 sich nicht nur das Flurstück 174/112, sondern auch das Flurstück 174/111 anschließt. Die textliche Festsetzung gemäß § 3 des Planentwurfs ernstgenommen, wären südöstlich des Grundstücks meiner Mandanten Stellplätze auf dem Flurstück 174/111 zulässig, obwohl dies der Bebauungsplanentwurf in seiner Begründung gerade ausschließen würde. Der Planentwurf ist dementsprechend in seiner textlichen Festsetzung anzupassen.</p>	
2.	<p>Dr. Ing. Anke Maßmann mit undatiertem Schreiben (Eingang 3.6.08)</p>	<p>Gem. Auslegungsbekanntmachung sollten sich Anregungen auf die geänderten Festsetzungen beziehen. An diese Vorgabe hat sich Frau Dr. Maßmann nicht gehalten. Vorsorglich werden auch diese Anregungen noch einmal geprüft.</p> <p>Zu einigen Anregungen sei vor die Klammer gezogen darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan nur durch Festsetzungen im Rahmen des Numerus Clausus der Festsetzungsarten (§ 9 BauGB) Probleme regeln kann. Alles Weitere ist in Einzelgenehmigungsverfahren ggfls. durch Nebenbestimmungen zu Baugenehmigungen zu regeln. Gesetzliche Verhaltenspflichten des öffentlichen wie des privaten Rechts tun ein Übriges; außerdem kann erwartet werden, dass das nachbarschaftliche Verhältnis mit Rücksichtnahme und gesundem Menschenverstand erträglich geregelt werden kann.</p>
2.1	<p>Wir, die Anlieger des Seniorenzentrums Nora in Lauenau, formulieren die aus unserer Sicht drängenden Fragen im Zusammenhang mit Ausbau und der geplanten Verdoppelung der Heimplätze wie folgt:</p> <p>Änderung des geltenden Bebauungsplans</p> <p>Das Seniorenzentrum wurde nachträglich in die bereits bestehende Wohnbebauung eingefügt.</p>	<p>Der Bebauungsplan Nr. 44 hat zwar den Bebauungsplan Nr. 10 (Festsetzung Gewerbegebiet) in seinem Geltungsbereich später abgelöst als der Bebauungsplan 33, auf Grund dessen das Grundstück Leipziger Straße Nr. 5 bebaut werden konnte. Gerade aber das bedeutete, dass die Bauherren bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 44 planungsrechtlich (noch) in der Nachbarschaft eines (Rest-) Gewerbegebietes planten und bauten. Die Bauherren im Plangebiet Nr. 33 konnten jedenfalls nicht damit rechnen, dass im Plangebiet Nr. 44 ebenfalls ein WA entstehen würde.</p>

2.2	Kein Anlieger hätte in Kenntnis der bereits durchgeführten und der noch geplanten Baumaßnahmen des Seniorenzentrums sein Haus bzw. Baugrund in dieser Lage gekauft.	Das mag zutreffen. Aber selbst wenn im Plangebiet Nr. 44 ein Allgemeines oder gar reines Wohngebiet festgesetzt worden wäre, spräche das nicht gegen die Zulässigkeit eines Altenheims, Altenwohnheims oder Alterspflegeheimes (vgl. § 3 Abs. 4 BauNVO).
2.3	Die gewohnte Nutzung des Eigentums und die damit verbundene Lebensqualität werden stark gemindert.	Die Behauptung wird nicht substantiiert untermauert. Die Nachbarn des Altenheimgrundstückes können ihre Wohngebäude wie gehabt ungehindert nutzen. Die Umgebungsbebauung mit der Existenz eines Alten- und Altenpflegeheimes und dessen Erweiterung entspricht erklärtermaßen nicht den Vorstellungen der Frau Dr. Maßmann (und anderer Nachbarn). Lebensqualität kann aber nur unter Rücksichtnahme auf andere und der Anerkennung derer legitimen Interessen eingefordert werden. Mit der Novellierung des § 3 Abs. 4 BauNVO hat der Ordnungsgeber im Anschluss an Vorgaben aus dem BauGB (insbesondere Berücksichtigung der sozialen Bedürfnisse alter und/oder behinderter Menschen, § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) eindeutig die verschiedenen Formen der Altersheime als wohnkonform eingestuft.
2.4	Den Anliegern entsteht ein hoher finanzieller Verlust durch die Wertminderung ihres Eigentums.	<p>Es mag sein, dass der von der subjektiven Preistheorie beherrschte Grundstücksmarkt Grundstücke preislich höher bewertet, in deren Nähe sich alte Menschen nicht oder jedenfalls nicht gehäuft aufhalten. Dem kann sich die Gemeinde schon im Hinblick auf eindeutige sozialstaatlich motivierte Vorgaben des BauGB (s.o.) nicht unterordnen. Etwas Wertverluste der Anregerin und ihrer Nachbarn, werden um der sozialstaatlich gebilligten Ansiedlung und Erweiterung einer Altenwohn- und -pflegestätte willen von der Gemeinde in Kauf genommen. Auch die Anregerin wird einmal möglicherweise in ein Alter und in eine Situation kommen, in welcher sie es als Wohltat empfinden könnte, dass sich ihr Altersheim inmitten von Wohnbebauung befindet und nicht irgendwo streng separiert vom übrigen Leben abgeschirmt.</p> <p>Das BVerwG billigt der Wertverlustargumentation übrigens nur dann rechtliche Relevanz zu, wenn die <u>Ursache</u> des Wertverlustes Abwägungsrelevanz hat (BVerwG = NVwZ 1985, 895 = GewArch 1995, 256).</p>

2.5	<p>Verkehrssituation Danziger Straße</p> <p>Die Danziger Straße ist eine kleine Wohnstraße, die bereits jetzt für das erhöhte Verkehrsaufkommen durch den Betrieb des Seniorenzentrums nicht ausgelegt ist.</p>	<p>Die Anregerin ist <u>keine</u> Anliegerin der Danziger Straße. Das Grundstück Leipziger Straße 5 hat mit dem Flurstück der Danziger Straße nur einen Eckpunkt gemeinsam.</p> <p>Die Danziger Straße ist ausweislich der Ausführungen in der Planbegründung verkehrstechnisch in der Lage, den Verkehr des Seniorenzentrums auch unter Berücksichtigung der baulichen Erweiterung, wie sie nach dem Ursprungsbebauungsplan zum großen Teil auch schon möglich gewesen wäre, verkehrssicher aufzunehmen.</p>
2.6	<p>Das erhöhte Verkehrsaufkommen entsteht durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anlieferungsfahrzeuge und Müllabfuhr des Seniorenzentrums • Krankentransporte und Rettungswagen • Personen die im Seniorenzentrum Dienstleistungen erbringen, wie ärztliche Betreuung, Fußpflege, Frisör, Krankengymnastik usw. • Angestellte des Seniorenzentrums • Besucher der Bewohner • Örtliche Feuerwehr 	<p>Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass das Verkehrsaufkommen zur Zeit deshalb etwas geringer ist, weil der Eigentümer der Flurstücke 174/111 und 174/112 seine schon durch die Ursprungsfassung gegebenen baulichen Möglichkeit noch nicht voll ausgeschöpft hat.</p> <p>Ferner ist darauf hinzuweisen, dass die Bewohner von Altersheimen in der Regel das Autofahren aufgegeben haben. In der Betrachtung des Verkehrsaufkommens muss man vergleichsweise zunächst einmal den Ziel- und Quellverkehr in Abzug bringen, der von Bewohnern von Wohnhäusern erzeugt würde, die anstelle des Altenheimes hätten errichtet werden können.</p> <p>Durch die Müllabfuhr wird kein wesentlich höheres Verkehrsaufkommen entstehen. Würden an Stelle der Altenheimerweiterung Wohnhäuser gebaut, müssten diese ebenfalls entsorgt werden.</p> <p>Die Feuerwehr kommt nur, wenn es brennt oder andere Schadensereignisse Anlass zur Alarmierung geben, das kann unter dem Gesichtspunkt des „Verkehrsaufkommens“ vernachlässigt werden.</p> <p>Das Verkehrsaufkommen, das von den übrigen aufgezählten Fahrzeugnutzern resultiert, ist nicht so erheblich, dass es ein absolutes Planungshindernis wäre, und zwar schon gar nicht für die 1. Änderung, die zwar ein nunmehr zusammenhängendes Bauvolumen gestattet, aber nicht einmal zu dessen Erhöhung führen kann, weil dem durch GRZ und GFZ Grenzen gesetzt sind und bleiben.</p>

<p>2.7</p>	<p>Ein Großteil dieser Fahrzeuge frequentiert die Straße nicht nur am Tag, sondern auch in der Nacht.</p>	<p>Anlieferungsfahrzeuge und Müllabfuhr des Seniorenzentrums kommen in der Regel nur am Tage. Krankentransporte finden in der Regel am Tage statt. Notfälle, die Rettungseinsätze erfordern, können sich auch in jeder Wohnsiedlung nachts ereignen. Personen die im Seniorenzentrum Dienstleistungen erbringen, wie ärztliche Betreuung, Fußpflege, Frisör, Krankengymnastik usw. haben in der Regel am Tag Dienst. Angestellte des Seniorenzentrums erscheinen mehrheitlich zur Früh- oder Spätschicht; die Nachtschichten von Altersheimen beginnen üblicherweise vor 22.00 h und enden nach 6.00 h; richtig ist allerdings, wie man auf Grund von Internetrecherchen feststellen kann, dass im Arbeitsrecht 4 – Schicht – Modelle (mit geteilter Nachtschicht) diskutiert werden. Dann wäre mit wenigen An- und Abfahrten so um 24.00 h herum zu rechnen. Solche Fahrten kommen auch in Wohngebieten mit „Normalbewohnern“ vor. Besucher der Bewohner kommen in der Regel ausschließlich am Tage. Die Feuerwehr kommt, wenns brennt oder andere Notfälle ihr Erscheinen erfordern. Die Anregerin verkennt, dass jedes normale Wohngebiet insbesondere zwischen 22.00 h und 1.00 h und nach 5.00 h durchaus noch Fahrverkehr aufweist, z.B. weil Bewohner von einer Spätschicht heimkehren, oder von einer Abendveranstaltung u.s.w.. Die Bewohner der Danziger Straße haben ihre Wohnhäuser so ausgerichtet, dass sie nahe an der Straße stehen (und sich in Folge dessen in der Straßenfront durch bautechnische Maßnahmen gegen Verkehrslärm abschotten müssen (sog. architektonische Selbsthilfe), aber auch einen rückwärtigen ruhigen Wohnbereich im Osten haben. Die mögliche Beunruhigung des Außenwohnbereiches der Anregerin durch sog. „ruhenden“ Verkehr ist dadurch reduziert, dass in einem Bereich von 10 m südlich der Grundstücksgrenze Grundstückes Leipziger Straße 5 Stellplätze und Garage nicht errichtet werden sollen.</p>
<p>2.8</p>	<p>Die Versorgungsfahrzeuge, wie Krankentransporte, Müllabfuhr und Anlieferung parken auf der Straße. Andere Verkehrsteilnehmer werden behindert oder</p>	<p>Die Müllabfuhr parkt in der Regel eher nicht. Ein Warten auf das Müllauto bei dessen Einladevorgängen einmal pro Woche sollte zumutbar sein und ist überall gang und gäbe.</p>

	sogar blockiert.	Krankenwagen unterliegen außer in Einsatzfällen in vollem Umfang der Straßenverkehrsordnung, vgl. § 35 Abs. 5a StVO. Ein andere Verkehrsteilnehmer blockierendes Parken ist Verstoß gegen § 12 Abs. 1 StVO. Gemeinden dürfen bei der Verkehrsplanung als Bestandteil der Bauleitplanung davon ausgehen, dass die StVO auch eingehalten wird. Anhaltspunkte für ein von der Verkehrsplanung provoziertes gesteigertes straßenverkehrsrechtliches Fehlverhalten bestehen hier nicht.
2.9	Am oberen Ende der Danziger Straße soll ein zweiter Eingangsbereich geschaffen werden. Alle beschriebenen Behinderungen treffen dann auch dort zu. Die Zufahrten der zwischen den Eingängen liegenden Grundstücke können dann von beiden Seiten gleichzeitig abgeriegelt werden.	Auch das Müllauto wird im Bedarfsfalle Rettungsfahrzeuge nicht blockieren. Hier werden übertriebene Szenarien beschrieben.
2.10	Die Anwohner befürchten, dass im Notfall Rettungsfahrzeugen die Zufahrt auf ihre Grundstücke nicht möglich ist.	Die Befürchtungen sind –s.o. – übertrieben und haben mit dem Wechsel von der offenen zur abweichenden Bauweise nichts zu tun.
2.11	Aufgrund der beengten Situation werden die privaten Auffahrten der Anlieger regelmäßig für Wende- und Ausweichmanöver genutzt. Den Anliegern sind durch diese Situation bereits in der Vergangenheit Schäden auf ihren Grundstücken und an den dort abgestellten Fahrzeugen entstanden.	Niemand ist daran gehindert, private Zufahrten gegen unerwünschte Benutzer zu versperren. Ein Bedarf, hier etwas durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu regeln, ist nicht ersichtlich.
2.12	Die Verdoppelung der Heimplätze führt zu einer Verdoppelung des bereits jetzt belastenden Verkehrsaufkommens	Da die Danziger Straße von einer Vielzahl anderer Verkehrsteilnehmer benutzt wird, führt die Verdoppelung der Heimplätze zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens, nicht aber zu seiner Verdoppelung.
2.13	Der Betreiber plant eine Schwerpunktverlagerung vom Seniorenzentrum zu einem Heim für Schwerstpflegebedürftige (s.a. Schaumburger Nachrichten). Damit wird sich der Verkehr von Rettungsfahrzeugen und Krankentransporten mehr als verdoppeln.	Hier ist seit Ertaufstellung des Bebauungsplanes ein Mischgebiet festgesetzt. Da Altenwohn- und/oder –pflagestätten sogar wohngebietskonform und somit auch mischgebietskonform sind, würde sich die geschilderte Schwerpunktverlagerung im planungsrechtlich vorgegebenen Rahmen bewegen. Die Gemeinde hat daher keinen Anlass, sich im Rahmen der Festsetzungen bewogende Planungsabsichten zum Anlass weiterer Nachforschungen zu nehmen.
2.14	Parkplätze Danziger Straße Die derzeit durch das Seniorenzentrum geschaffenen Parkplätze sind an normalen Wochentagen bereits voll belegt.	Prinzipiell ist der Bauherr einer baulichen Anlage gehalten, die vom Vorhaben notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück oder einem benachbarten Grundstück (baulastgesichert) unterzubringen. Ein Verstoß gegen § 47 NBauO kann

		ganz ausnahmsweise einen Nachbarrechte verletzenden Verstoß darstellen (OVG Lüneburg, 1 M 6589/96, BRS 59 Nr. 64). Es stellt aber – gerade wegen § 47 Abs. 7 NBauO – keine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes dar, wenn die Nachbarn selbst auf der Straße nicht den erhofften Parkplatz finden, weil andere Autofahrer ihn besetzt haben.
2.15	Zu den üblichen Besuchstagen ergeben sich, besonders im Sommer, Engpässe.	Sollten als Folge des Altenheimes auf der Danziger Straße unzumutbare Verkehrsbehinderungen im Sinne von § 1 Abs. 1 S. 2 NBauO entstehen, kann die Bauaufsichtsbehörde eine bauaufsichtliche Anordnung nach § 89 NBauO erlassen, auf dem Grundstück über die vorhandenen Stellplätze hinaus weitere Stellplätze zu schaffen. Da genügend durch Stellplätze überbaubare Fläche zur Verfügung steht, sieht sich Gemeinde nicht veranlasst, über die 1. Änderung hinaus bauleitplanerisch tätig zu werden.
2.16	Mit dem geplanten Umbau werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine neuen Parkplätze geschaffen. Es werden lediglich an der Danziger Straße wegfallende Parkplätze ersetzt. Mit der Verdoppelung der Heimplätze wird dann die Parkplatzsituation unhaltbar.	Es wird nicht substantiiert dargelegt, weshalb die Parkplatzsituation unhaltbar werden sollte. Einen Maßstab für „Unhaltbarkeit“ geben die Anregungen nicht an.
2.17	Die Nutzung der Parkplätze erfolgt zu Tag und Nachtzeiten (Angestellte, Ärzte usw.) Der Lärm beim Ein- und Ausparken ist also rund um die Uhr gegeben	Nachtschichtbeginn und – ende liegen für gewöhnlich in den Tageszeiten (6-22 Uhr im Sinne der TA Lärm und anderer Lärmvorschriften). Wie bereits dargelegt, verbreitet normale Wohnnutzung in der Nachtzeit eher mehr Unruhe als eine Altenwohn- und/oder -pflegestätte.
2.18	<p>Beeinträchtigung in der Nutzung der Anliegergrundstücke</p> <p>An der Südgrenze der Anlieger Leipziger Straße ist auf voller Länge ein Weg für die Bewohner angelegt. Die Nutzung erfolgt insbesondere an Wochenenden und Feiertagen. Trotz Sichtschutz durch die Anwohner beeinträchtigt der Betrieb bereits jetzt die Nutzung der Gärten.</p>	<p>Der Bebauungsplan 44 sieht ebenso wie auch der Bebauungsplan 33 davon ab, kleinlich den Grundstückseigentümern vorzuschreiben, wo sie im Garten Wege anlegen dürfen. Das soll auch im Rahmen der 1. Änderung so beibehalten werden, weil die Regeln über die Anwendung des Rücksichtgebotes im Einzelgenehmigungsverfahren (§ 15 BauNVO, § 19 NBauO) neben den gesetzlichen Pflichten (§ 22 BImSchG, § 117 OWiG) ausreichen sollten, Nachbarschaftskonflikte verbindlich zu regeln, wenn dies schon nicht informell auf einer normalen zwischenmenschlichen Basis gelingen kann.</p> <p>Wieso – trotz Sichtschutzes – die Nutzung der Gärten beeinträchtigt werden kann, ist</p>

		<p>weitgehend nicht nachvollziehbar dargelegt. Nachvollziehbar, aber nicht zu billigen wäre allenfalls die Einschätzung der Nachbarn, die Lautäußerungen älter Menschen nicht ertragen zu können oder zu wollen. Altersschwerhörigkeitsbedingt oder auf Grund anderer gesundheitlicher Ursachen mögen Gespräche älterer Menschen gelegentlich lauter als üblich ausfallen. Insoweit muss den Nachbarn eine gewisse aus dem Rücksichtnahmegebot gespeiste Selbstdisziplin abverlangt werden, solche Lautäußerungen zu ertragen.</p>
2.19	<p>In einer Ecke des Weges wurde eine Sitzecke in 3-4 m Abstand zur bereits existierenden Terrasse des Anwohners eingerichtet, Die Belästigung durch laut geführte Gespräche ist hoch und bewirkt, dass der Anwohner seine Terrasse nicht mehr nutzt.</p>	<p>Keine Änderung der Planung aus vorstehenden Gründen.</p>
2.10	<p>Der geplante Dachausbau führt zu einer vollen und ungehinderten Einsicht in die Gärten der Anlieger Leipziger Straße. Dies kann auf Grund der tieferen Lage und der notwendigen Nivellierung des Anbaus auch nicht durch Sichtschutzwände oder Bäume unterbunden werden. Das bedeutet einen starken Eingriff in die Privatsphäre der Anlieger.</p>	<p>Der Einwand ist bezüglich der 1. Änderung irrelevant, weil sie gegenüber dem Grundstück Leipziger Straße 5 nicht mehr Bebaubarkeit gewährt als es bereits der Ursprungsbebauungsplan tut.</p> <p>Im Übrigen ist der normale Wohnsiedlungsbau in der Bundesrepublik rechtlich so organisiert, dass es stets zu Einsichtnahmen in Außenwohnbereiche der Nachbarn kommen kann und darf. Ausnahmsweise dann, wenn der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen (z.B. Gartenhofhäuser, restriktive Baugrenzen) enthält, kann die Privatsphäre in Außenwohnbereichen rechtlich zu Gunsten der Nachbarn geschützt sein. Da entsprechende Festsetzungen weder aus dem Bebauungsplan Nr. 33 noch aus der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes 44 vorliegen, besteht kein Anlass, die überbaubare Fläche zugunsten der Anregerin zu verringern. Mit dem Abstand von 10 m wird bis zu einer abstandsflächenrelevanten Gebäudehöhe von 20 m (gerechnet für den Fall von 1/2H, z.B. Schmalseitenprivileg) ohnehin schon mehr Distanz geschaffen als es die bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften vorschreiben. Eine solche Gebäudehöhe ist in Anbetracht der Geschoszahl aber nur bei sehr tiefen Gebäude denkbar; von diesen wird aber dann aber einer bestimmten Größenordnung geometrisch zwangsläufig an der Basis die Schmalseitenprivilegbegrenzung von 17 m wieder überschritten.</p>

2.21	Die Anlieger der Danziger Straße werden durch geplante Gebäudelänge von 96m an der Straßenseite optisch abgeriegelt.	<p>Maßgeblich ist dass, was der Bebauungsplan zulässt.</p> <p>Die östliche Baugrenze hat im Ursprungsbebauungsplan eine Länge von rd. 103 m. Bei offener Bauweise sind Gebäude bis 50 m Länge zulässig. Bei Inanspruchnahme des Schmalseitenprivilegs (Halbierung des Grenzabstandes) könnte ein Bauherr zwei Gebäude a 48,5 m mit einer Lücke von 6 m entlang der Danziger Straße positionieren. Die Lücke kann dann noch einmal um 1,5 m nach Norden oder Süden verschoben werden, ohne die 50 m Grenze zu überschreiten. Tatsächlich fängt das vorhandene Gebäude aber gar nicht am südöstlichen Eckpunkt der überbaubaren Fläche an und ist mit 56 m – trotz offener Bauweise – bestandsgeschützt länger als 50 m.</p> <p>Die abweichende Bauweise lässt es nun zu, auch noch die erwähnte Baulücke von mindestens 6 m (sie würde abhängig von Gebäudehöhe und Gebäudetiefe u.U. größer) zu schließen. Das geht ausgehend vom Baubestand spezifisch zu Lasten des Grundstückes Danziger Straße 4, weil dieses das einzige Grundstück ist, dessen Gebäude teilweise gegenüber der Baulücke liegt, die sich auf Grund der offenen Bauweise ergeben müsste, wenn an den Bestand anschließend ein weiteres Gebäude mit Grenzabstand nach § 10 NBauO errichtet würde (siehe S. 22 der Planbegründung).</p> <p>Alle anderen Gebäude auf der Ostseite der Danziger Straße liegen oder lägen unter Berücksichtigung des Bestandes und der seit 2001 bestehenden Baumöglichkeiten gegenüber einem aus zwei Gebäuden bestehenden Riegel.</p> <p>Der „Riegel“ wird planerisch von 103 auf 96 m verkürzt, indem die südliche Baugrenze nach Norden zurückgenommen wird.</p> <p>Ansonsten hat die Gemeinde weitere Überlegungen, die Festsetzung der östlichen Baugrenze nach Westen zurückzunehmen zu Lasten der östlichen Nachbarn hintangestellt, weil der nördliche Anbau die technischen und Kommunikationsstrukturen des Bestandes aufnehmen können soll und weil der auch für alte Leute notwendige Außenwohnbereich auf der Westseite der Gebäude und damit von der Danziger Straße abgewandt angeordnet</p>
------	--	---

		<p>werden soll. Durch die vom Betreiber geplante und zu respektierende nach Westen geöffnete kammartige Gebäudeanordnung werden zwei für Intimität sorgende Innenhöfe geschaffen, die dem Wohnbedürfnis der Heimbewohner – soweit sie insbesondere noch mobil sind – zu Gute kommen sollen.</p>
2.22	<p>Für die Grundstücke Leipziger Straße entsteht eine vergleichbare Situation durch den geplanten Winkel. Hier ist es die Gartenseite (Südseite!) der Grundstücke.</p>	<p>Hier irrt die Anregerin. Da die Baugrenze von 42 m auch bei offener Bauweise ausgeschöpft werden kann, ändert sich durch den Übergang auf die abweichende Bauweise <u>nichts</u>. Aus den vorstehenden Erwägungen hat die Gemeinde auch davon abgesehen, die nördliche Baugrenze weiter nach Süden zurückzunehmen oder die Tiefe des Bauteppichs zu verringern.</p>
2.23	<p>Der Ausbau führt zu einer Abschattung der Süd- und Ostseite der Anlieger der Leipziger Straße.</p>	<p>Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist insbesondere die Änderung der Bauweise. Da die Baugrenze von 42 m auch bei offener Bauweise ausgeschöpft werden kann, ändert sich auch in Bezug auf „Abschattung“ durch die 1. Änderung nichts. Aus den Erwägungen wie auch zur Bebauung der Danziger Straße (2.21 r.Sp.) hat die Gemeinde davon abgesehen, die nördliche Baugrenze weiter nach Süden zurückzunehmen oder die Tiefe des Bauteppichs zu verringern, um weniger Schattenwurf zu erzeugen. Durch den ohnehin gegebenen Abstand von 10 m wird eine für die Grundstücke der Leipziger Straße ohnehin günstigere Situation geschaffen als dies die bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften garantieren könnten.</p>
2.24	<p>Der Betrieb einer vorhandenen Solaranlage in der Leipziger Straße wird beeinträchtigt. Hier entsteht ein zusätzlicher finanzieller Schaden.</p>	<p>Bei der Projektierung der Solaranlage musste die Anregerin das Entstehen der Bebauung gem. den Ursprungsfestsetzungen einkalkulieren. Insofern verschlechtert die 1. Änderung die Rechtslage nicht zu Lasten der Eigentümer des Grundstückes Leipziger Straße 5. Die Gemeinde sieht sich im Hinblick auf die legitimen Bedürfnisse des Betreibers der Alteneinrichtung wie auch deren Bewohner nicht veranlasst, die Bebaubarkeit des Grundstückes zurück zu nehmen, um die Ausnutzung der Solaranlage rechtlich besser zu sichern als dies bislang der Fall war. Insofern werden die wirtschaftlichen Interessen der Nachbarn und der öffentliche Belang der Energieerzeugung geringer bewertet.</p> <p>Im übrigen wird auf den Beschluss des OVG LG vom 17.9.2007, 12 ME 38/07 Fundstelle http://www.dbov9.niedersachsen.de/</p>

		<p><u>Entscheidung.9.as.p.?Ind=05000200700003812%</u> verwiesen:</p> <p>„Ebenso wie z.B. der Eigentümer eines Wohnhauses - auch eines mit Sonnenkollektoren bestückten Wohnhauses - in einem Wohngebiet die Bebauung eines Nachbargrundstückes nicht mit dem Argument einer befürchteten Beschattung abwenden kann, wenn die Nachbarbebauung die vorgeschriebenen Grenzabstände einhält, kann auch der Antragsteller die Errichtung der streitigen Windkraftanlagen nicht mit entsprechendem Vortrag abwehren.“</p>
2.25	<p>An der Südgrenze der Gärten Leipziger Straße ist eine Feuerwehrezufahrt mit Parkplätzen für das Seniorenzentrum geplant. Die Anlieger weigern sich, diese Verlagerung von Lärm- und Abgasimmissionen durch die Parkplätze an die Innenseite ihrer Grundstücke hinzunehmen.</p> <p>Ein Grundstück hat durch die bereits bestehende Bebauung zwei Zufahrten an der Grenze.</p>	<p>Das ist durch die textliche Festsetzung Nr. 3 im Sinne der Einwender gelöst.</p>
2.26	<p>Ganz allgemein vermissen die Anlieger eine Umfeldanalyse bezüglich der zu erwartenden Immissionen (Lärm, Abgase und Gerüche usw.).</p>	<p>Die Anlieger übersehen, dass es bei der 1-Änderung nicht um die Erstaufstellung des Bebauungsplanes einschließlich aller Grundsatzdiskussionen geht, sondern nur um die Änderung weniger Festsetzungen, wobei die Emissionsrelevanz der Änderung gering ist.</p>
2.27	<p>Entsorgung der Abwässer Die Anlieger der Danziger Straße befürchten eine Überlastung der bestehenden Abwasserrohre durch die geplante Erweiterung des Seniorenzentrums.</p>	<p>Hier handelt es sich um eine Frage der Erschließung. Indessen ist auch nichts dafür ersichtlich, dass die Abwasserentsorgung durch die ohnehin vom Bebauungsplan im Wesentlichen bereits in der Ursprungsfassung zugelassene Erweiterung in Frage gestellt wäre.</p>
2.28	<p>An warmen Tagen drängt sich bereits heute eine starke und unangenehme Geruchsentwicklung aus den Gullis heraus auf.</p>	<p>Auch hier handelt es sich um eine Frage der Erschließung. Die Gemeinde wird prüfen und erforderlichenfalls für Abhilfe sorgen.</p>
2.29	<p>Es wird geschätzt, dass das Seniorenzentrum nach der Verdoppelung abwassertechnisch einer Bebauung von 70 Einfamilienhäusern entspricht.</p>	<p>Die Schätzung kann nicht nachvollzogen werden. Die Berechnung der Kanalisation hat auch Spitzenbelastungen zu berücksichtigen. Da das Pflegepersonal nicht alle</p>

		Heimbewohner auf einmal waschen kann, wird keine Gefahr einer technisch nicht zu bewältigenden Spitzenbelastung gesehen.
2.30	Die notwendige Erweiterung der Abwasserleitung möchten die Anlieger nicht mitfinanzieren müssen.	Notwendige Erweiterungen der öffentlichen Abwasserbeseitigung werden über die Abwassergebühren mitfinanziert, das ist satzungsrechtlich so geregelt und von den Wünschen der „Anlieger“ unabhängig.
2.31	Die mit Split ausgeführten Parkplätze des Seniorenzentrum verstopfen bereits heute regelmäßig den Regenwasserkanal. Mit der Reinigung wird jedoch die Allgemeinheit belastet.	Die Planungsrelevanz ist hier nicht zu erkennen.
	Nutzungsschwerpunkt des Seniorenzentrums	
2.32	Den Anliegern wurde nach ursprünglicher Planung durch die Gemeinde ein Heim für betreutes Wohnen vorgestellt. Inzwischen liegt dort eine Nutzung im Bereich der Demenz- und Schwerstpflege vor.	Gegenstand der 1. Änderung ist nicht die Art der zulässigen Nutzung. Die Festsetzung eines Mischgebietes deckt auch eine Nutzung im Bereich der Demenz- und Schwerstpflege.
2.33	Der Betreiber will laut Schaumburger Wochenblatt vom 17/18.11.2007 "einen Intensivbereich für Wachkoma-Patienten und Schwerstpflegefälle einrichten". Hier entsteht, genau betrachtet, ein Krankenhaus, mit allen damit verbundenen Beeinträchtigungen.	Gegenstand der 1. Änderung ist nicht die Art der zulässigen Nutzung. Da ein „Privatkrankenhaus“ im Mischgebiet nach dem Wortlaut des § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO als soziale Anlage, nach der Rechtsprechung aber als sonstige gewerbliche (!!!) Nutzung zulässig wäre (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO), besteht allenfalls aus der Sicht der Bauaufsichtsbehörde Prüfungsbedarf.
2.34	Die Anlieger fühlen sich deshalb bereits in der Vergangenheit von der Samtgemeinde falsch informiert.	Die gefühlsbegründenden Tatsachen werden nicht näher substantiiert dargelegt; der Einwand ist nicht prüfbar. Die Samtgemeinde bemüht sich stets um richtige Informationen.
2.35	Der Betreiber des Seniorenzentrums wirbt auf seiner Webseite mit einem 3800 qm großen Garten. Bis auf zwei Innenhöfe, wird diese Fläche durch die Erweiterung verbraucht.	Dann muss der Betreiber eben seine Webseite ändern; Planungsrelevanz ist nicht erkennbar.
2.36	Es bleibt die Frage offen, ob hier nicht auch die Bewohner der Einrichtung und deren Angehörige getäuscht wurden und werden.	Die Klärung dieser Frage ist entweder den Zivilgerichten oder der Heimaufsicht vorbehalten. Planungsrelevanz ist nicht erkennbar.
2.37	120 Pflegeheimplätze für Schwerst- und Demenzpflege sind mehr als eine Samtgemeinde mit 16000 Einwohnern benötigt. Hier wird kein regionaler Bedarf	Gegenstand der 1. Änderung ist eine bauliche Optimierbarkeit der Heimerweiterung. Das Aufstocken der Heimkapazität wäre weitgehend schon auf der Basis des

<p>befriedigt. Eine Erweiterung ist deshalb unbegründet.</p>	<p>Ursprungsbebauungsplanes möglich. Diese Möglichkeit soll dem Heimbetreiber auch durchaus erhalten bleiben. Damit fördert die Gemeinde nicht nur das Heim als wirtschaftlichen Betrieb (§ 1 Abs. 6 Nr. 8.a BauGB), sondern sichert auch Arbeitsplätze und hilft, neue zu schaffen. Durch die wirtschaftliche Optimierung des Heimes wird die Unterbringung älterer Rodenberger Einwohner in adäquaten Alteneinrichtungen mit gesichert. Das alles sind für die Planung und Planbeibehaltung sprechende Belange. Ob dabei der aus der Samtgemeinde resultierende Altenpflegebedarf überschritten wird, ist planungsrechtlich weitgehend nicht von Bedeutung. Ebenso wenig, wie die Größe der Produktionsanlagen von VW allein durch die Nachfrage der Wolfsburger nach Autos oder von Bahlsen durch den Kekshunger Barsinghäuser Einwohner gerechtfertigt werden muss, bedarf es einer Rechtfertigung der Heimkapazität durch den Anteil der Schwerst- und Demenzerkrankungen in der Samtgemeinde Rodenberg. Allenfalls völlig sinnlose Kapazitätserweiterungen könnten vielleicht die Planungserforderlichkeit in Frage stellen. Dafür ist hier nichts ersichtlich.</p>
--	---

1.3 Vereinfachte Änderung/ nochmalige Anhörung der Anlieger gem. § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde mit Schreiben vom 26.06.2008 gem. § 4 a Abs. 3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 02.07.2008 gegeben.

Samtgemeinde Rodenberg, Postfach 1140, 31548 Rodenberg

Frau
Astrid Stemme
Im Scheunenfeld 11
31867 Lauenau

Der Samtgemeindebürgermeister
Amtsstraße 5, 31552 Rodenberg
Mitglied: gerstelnd:
Apelen, Hülvede, Lauenau,
Messenkamp, Pehle, Rodenberg
Telefon (05723) 705-10
Telefax (05723) 705-50
Internet: <http://www.Rodenberg.de>
eMail: info@rodenberg.de
eMail: u.heimann@rodenberg.de
Rodenberg, 26. Juni 2008

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

Bearbeiter

Bebauungsplan Nr. 44 „Danziger Straße“ des Flecken Lauenau, 1. Änderung (nochmalige Auslegung/nochmalige Anhörung)

Sehr geehrte Frau Stemme,

der Flecken Lauenau gibt Ihnen die Möglichkeit, sich nochmals zu der Frage zu äußern, ob und inwiefern in einem 10 m breiten Streifen auf dem Altenheimgrundstück südlich der Grundstücke Leipziger Straße 5, 7 und 9 Stellplätze und Garagen ausgeschlossen werden sollen, im Einzelnen:

1. Anlass dieses Schreibens:

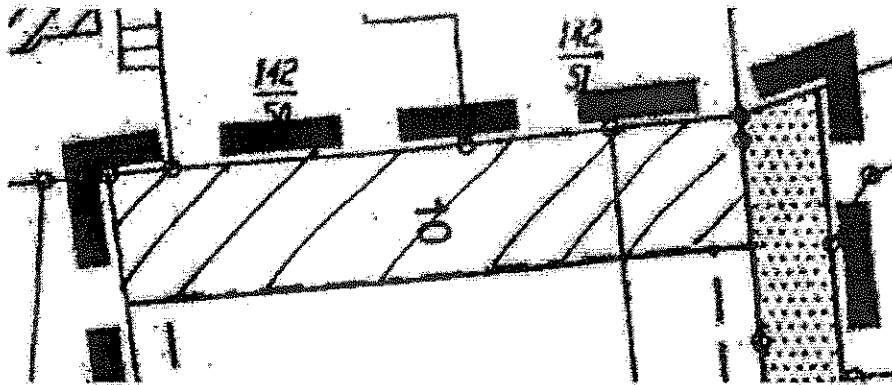
Im Anregungsschreiben vom 16.6.2008 äußerten die RAe Klausing/Himstedt/Klein namens und im Auftrag der Eigentümer des Grundstückes Leipziger Straße 5 Bedenken bezüglich der Festsetzung gemäß § 3 des Planentwurfes. Hiernach sind in einer Tiefe von 10 m parallel zur nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 174/112 Stellplätze und Garagen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

Es sei anscheinend übersehen worden, dass südlich des Grundstückes Leipziger Straße 5 sich nicht nur das Flurstück 174/112, sondern auch das Flurstück 174/111 anschließen. Die textliche Festsetzung gemäß § 3 des Planentwurfes ernst genommen, wären südöstlich des Grundstückes Leipziger Straße 5 Stellplätze auf dem Flurstück 174/111 zulässig, obwohl dies die Begründung des Bebauungsplanentwurfes gerade ausschließen würde. Der Planentwurf sei entsprechend der Begründung in seiner textlichen Festsetzung anzupassen.

2. Beabsichtigte Vorgehensweise:

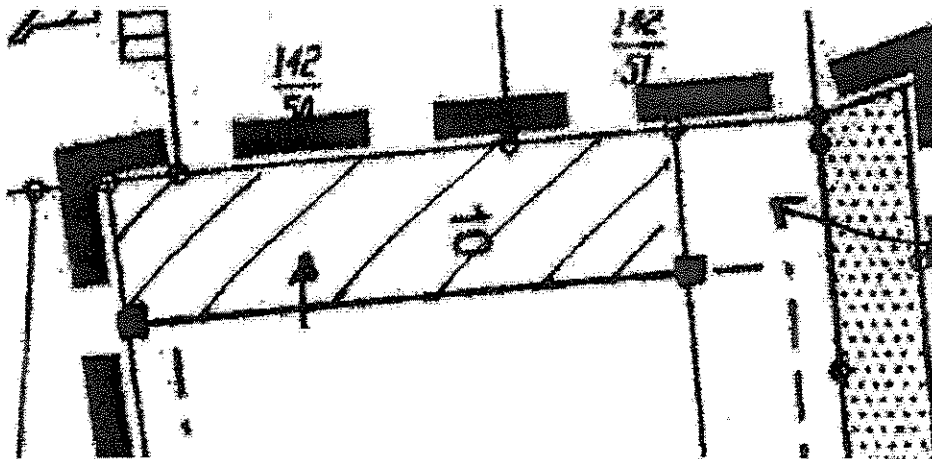
Den Bedenken der Rechtsanwältin ist zuzugeben, dass die Festsetzungen in sich nicht völlig widerspruchsfrei und deshalb nachzubessern sind. Der Rat der Gemeinde Lauenau wird am 02.07.2008 erneut über die 1. Änderung beschließen. Alternativ kommen zwei Beschlüsse in Betracht.

a) Es kommt in Betracht, den Bedenken der Rechtsanwältin zu folgen und Planzeichnung und textliche Festsetzung so zu korrigieren, dass im Bereich südlich der Nordgrenze der Flurstücke 174/112 und 174/111 weder Stellplätze noch Garagen errichtet werden dürfen. Der Bereich, für den das gelten soll, ist nachstehend schraffiert kenntlich gemacht.



Die rechtstechnische Umsetzung finden Sie in Anlage 1.

b) Es kommt aber auch in Betracht, dass der Ausschluss von Stellplätzen und Garagen auf das Flurstück 174/112 beschränkt bleibt. Das würde dann nur für den nachfolgend schraffierten Bereich gelten:



Dann würde die textliche Festsetzung § 3 in dem sich aus Anlage 2 ergebenden Wortlaut beibehalten, allerdings die Planzeichnung dem zur Vermeidung von

Interpretationsschwierigkeiten des Bebauungsplanes durch „Umverlegen“ des x-Symbols angepasst (Anlage 2). Die Planbegründung würde, falls ein in diese Richtung gehender Beschluss eine Mehrheit fände, den sich aus dem Sitzungsverlauf ergebenden Mehrheitswägungen angepasst.

3. Da beide unter 2. aufgeführten Beschlussvarianten zu einer Änderung des Planentwurfes führen, werden Sie als „von der Änderung betroffene Öffentlichkeit“ (so die Gesetzesformulierung) bzw. als deren anwaltlicher Vertreter angehört. Da die Ratssitzung bereits am 02.07.2008 stattfindet, bitten wir um kurzfristige Stellungnahme bis zum 02.07.2008, 12.00 Uhr.

Der Flecken Lauenau geht allerdings davon aus, dass seitens der Eigentümer der Grundstücke Leipziger Straße 5-9 die Lösung a/Anlage 1 (Ausschluss von Stellplätzen und Garagen im 10 m Streifen auf den Flurstücken 174/112 und 174/111) bevorzugt wird.

Mit freundlichen Grüßen

(Heilmann)

04-07-2008 08:28

Von-Dr. Klausung, Himstedt, Klein

+0511 628434

T-535 - S.001/001 F-130

Dr. Klausung · Himstedt · Klein
Notar · Rechtsanwälte

Dr. Klausung · Himstedt · Klein
Postfach 3327 - 30033 Hannover

Flecken Lauenau
Amtsstraße 5

31552 Rodenberg

- vorab per Telefax -

Dr. Jürgen Klausung
Notar · Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Rainer Himstedt
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Stephan Klein
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. J. Christian v. Waldhausen
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

PR-NR.: 05/2008/510 f w/o

BITTE STETS ANGEBEN

Betrifft: Bebauungsplan Nr. 44 „Danziger Straße“ des
Flecken Lauenau, 1. Änderung (nochmalige
Auslegung/hochmalige Anhörung)

Hannover, den 03.07.2008

Sehr geehrte Damen und Herren,

In vorbenannter Angelegenheit stelle ich zu Ihrem Schreiben vom 26.06.2008 namens und im Auftrag meiner Mandantschaft klar, dass die Lösung a) der Anlage 1 bevorzugt wird.

Mit freundlichen Grüßen


Rechtsanwalt

Lortzingstraße 1, 30177 Hannover
Telefon: (0511) 62 84 31
Telefax: (0511) 62 84 34
rae-dr.klausung-himstedt-klein@t-online.de
Gerichtsfach 187

Bankverbindungen
BHF-Bank
Kto.Nr. 62017702
(BLZ 250 202 00)

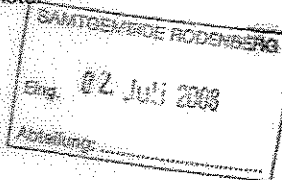
Sparkasse Hannover
Kto.Nr. 165 889
(BLZ 250 501 80)

Interessengemeinschaft der Anlieger Seniorenpflegeheim / Lauenau

Interessengemeinschaft - c/o Leipziger Str. 5 - 31552 Lauenau

Ihr Zeichen: -
Ihre Nachricht vom: 26. Juni 2008
Unser Zeichen:
Unsere Nachricht vom:

Samtgemeinde Rodenberg
Der Samtgemeindevorsteher
Amtsstraße 5
31552 Rodenberg



Interessengemeinschaft der Anlieger
Seniorenpflegeheim / Lauenau
c/o Dr.-Ing. Anke Maßmann
Leipziger Str. 5
31667 Lauenau

Telefon: 05043-7675
Datum: 30. Juni 2008

Bebauungsplan Nr. 44 „Danziger Straße“ des Flecken Lauenau, 1. Änderung (nochmalige Auslegung/nochmalige Anhörung)

Sehr geehrter Herr Heilmann,

wir Anlieger haben in den verschiedenen Anhörungsphasen immer wieder zum Ausdruck gebracht, dass wir die Verkehrsbelastung der Danziger Straße durch den Betrieb des Seniorenpflegeheims als zu hoch empfinden. Aus diesem Grund sprechen wir uns gegen die Errichtung von Parkplätzen an der Nordseite Pflegeheims aus. Wir weigern uns die zusätzliche Belastung durch den entstehenden „Parkplatzsuche-Verkehr“ in der Danziger Straße in Kauf zu nehmen. Darüber hinaus wünschen wir keine Verlagerung von Lärm- und Abgasemissionen an die Innenseite der anliegenden Grundstücke. Aus diesem Grund erklären wir:

Wir sprechen uns dafür aus, dass der Rat den Bedenken der Rechtsanwälte folgt und Planzeichnung und textliche Festsetzung so korrigiert, dass im Bereich südlich der Nordgrenze der Flurstücke 174/112 und 174/111 weder Stellplätze noch Garagen errichtet werden dürfen.

Mit freundlichen Grüßen

Gölters Danzigerstr. 2 A	R. Wolf
Stemme III Steinerfeld M	St
Ma, 3 Danziger Str. 2	Ma
ZOHR-WOEPPER Danziger Str. 4	Rok-Woepper
E. Wille "	Wille
GÜNAV, Leipzigerstr. 9	Günav
Kennekamp Leipziger Str. 7.	Kennekamp
Maßmann, Leipziger Str. 5	Maßmann
Vetter, Danziger Str. 5	Vetter

01 Jul 08 08:46

Architekt Dirk Vollbrecht 05083 960081

S.1

Dirk Vollbrecht
Architekt - Dipl.-Ing.



Lückenkamp 22
31162 Bad Salzelferath
Telefon 05083 960080
Telefax 05083 960081
Handy 0172 30 89 584

Samtgemeinde Rodenberg

z.Hd. Herrn Bürgermeister Heilmann
Amtsstrasse 5
31 552 Rodenberg (per Fax)

05723 705-50

1.07.2008

Erweiterung Seniorenzentrum Nora , Danziger Strasse
Bebauungsplan Nr. 44 „ Danziger Strasse „ Flecken Lauenau
1. Änderung (nochmalige Auslegung / nochmalige Änderung)
Bezug : Ihr Schreiben an Herrn El – Salmi vom 26.6.2008

Sehr geehrter Herr Heilmann,

in Anbetracht der nachbarschaftlichen Beziehungen, erklärt sich Herr
El – Salmi mit der von Ihnen vorgeschlagenen Lösung a/ Anlage 1
einverstanden.


Mit freundlichen Grüßen

D. / M. / R. / G. / S.

2 Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 „Danziger Straße“, 1. Änderung, OT Lauenau, mit der Begründung wurde ausgearbeitet vom:

Planungsbüro REINOLD

Raumplanung und Städtebau (IfR)

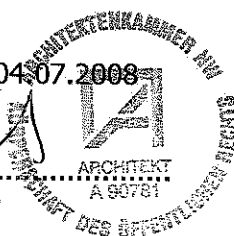
31737 Rinteln – Krankenhäuser Straße 12

Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745

Rinteln, den 04.07.2008

Reinold

.....
Planverfasser



Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Lauenau hat in seiner Sitzung am 31.10.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 „Danziger Straße“, 1. Änderung, OT Lauenau, und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.11.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 „Danziger Straße“, 1. Änderung, OT Lauenau, mit der Begründung haben vom 11.12.2007 bis 10.01.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB öffentlich ausgelegt.

Rödenberg, den 04.07.2008

Der Gemeindedirektor

In Vertretung:

.....
(Döpke)

Erneute öffentliche Auslegung

Der Rat des Flecken Lauenau hat in seiner Sitzung am 28.05.2008 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 „Danziger Straße“, 1. Änderung, OT Lauenau, und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB beschlossen. Die Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurde gem. § 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf zwei Wochen verkürzt.

Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 29.05.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 „Danziger Straße“, 1. Änderung, OT Lauenau, mit der Begründung haben vom 06.06.2008 bis 19.06.2008 gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Rödenberg, den 04.07.2008

Der Gemeindedirektor

In Vertretung:

.....
(Döpke)

Vereinfachte Änderung

(gem. § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde mit Schreiben vom 26.06.2008 gem. § 4 a Abs. 3, Satz 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 02.07.2008 gegeben.

Rodenberg, den 04.07.2008

Der Gemeindedirektor
In Vertretung:



.....
(Döpke)

Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken Lauenau hat den Bebauungsplan Nr. 44 „Danziger Straße“, 1. Änderung, OT Lauenau, nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 a Abs. 3 BauGB in seiner Sitzung am 03.07.2008 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Rodenberg, den 04.07.2008

Der Gemeindedirektor
In Vertretung:


.....
(Döpke)

Anhang 1: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 44 „Danziger Straße“

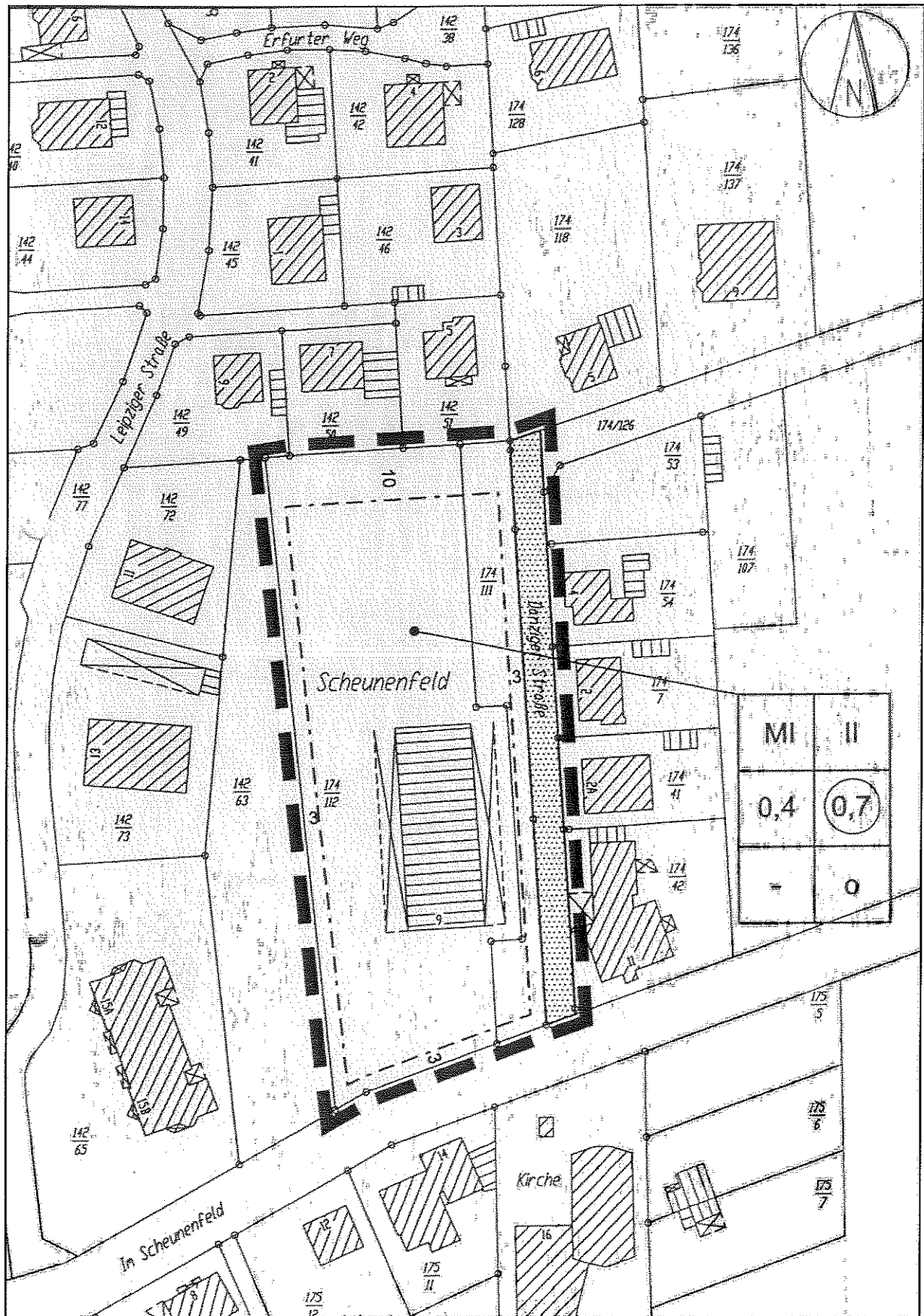
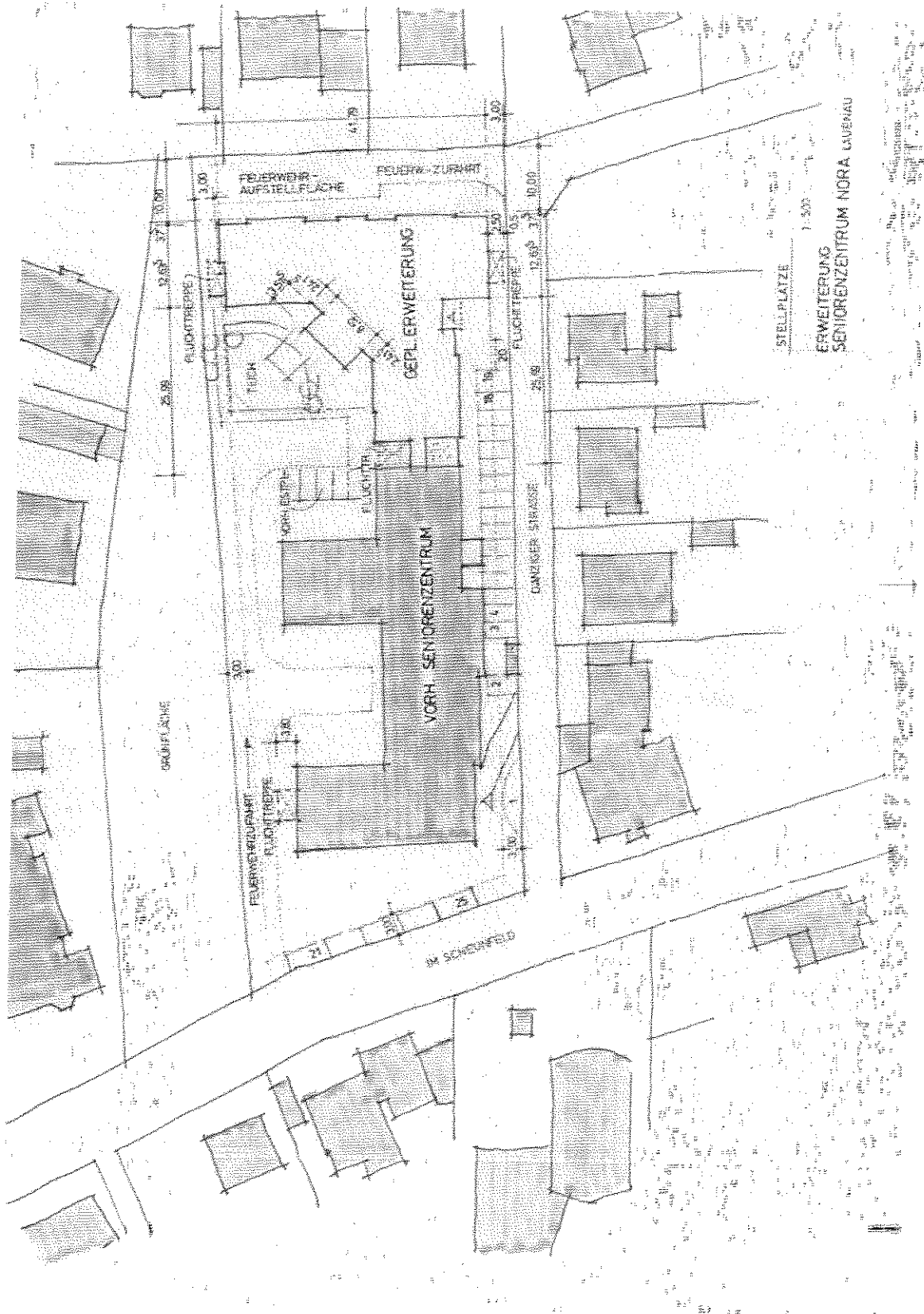
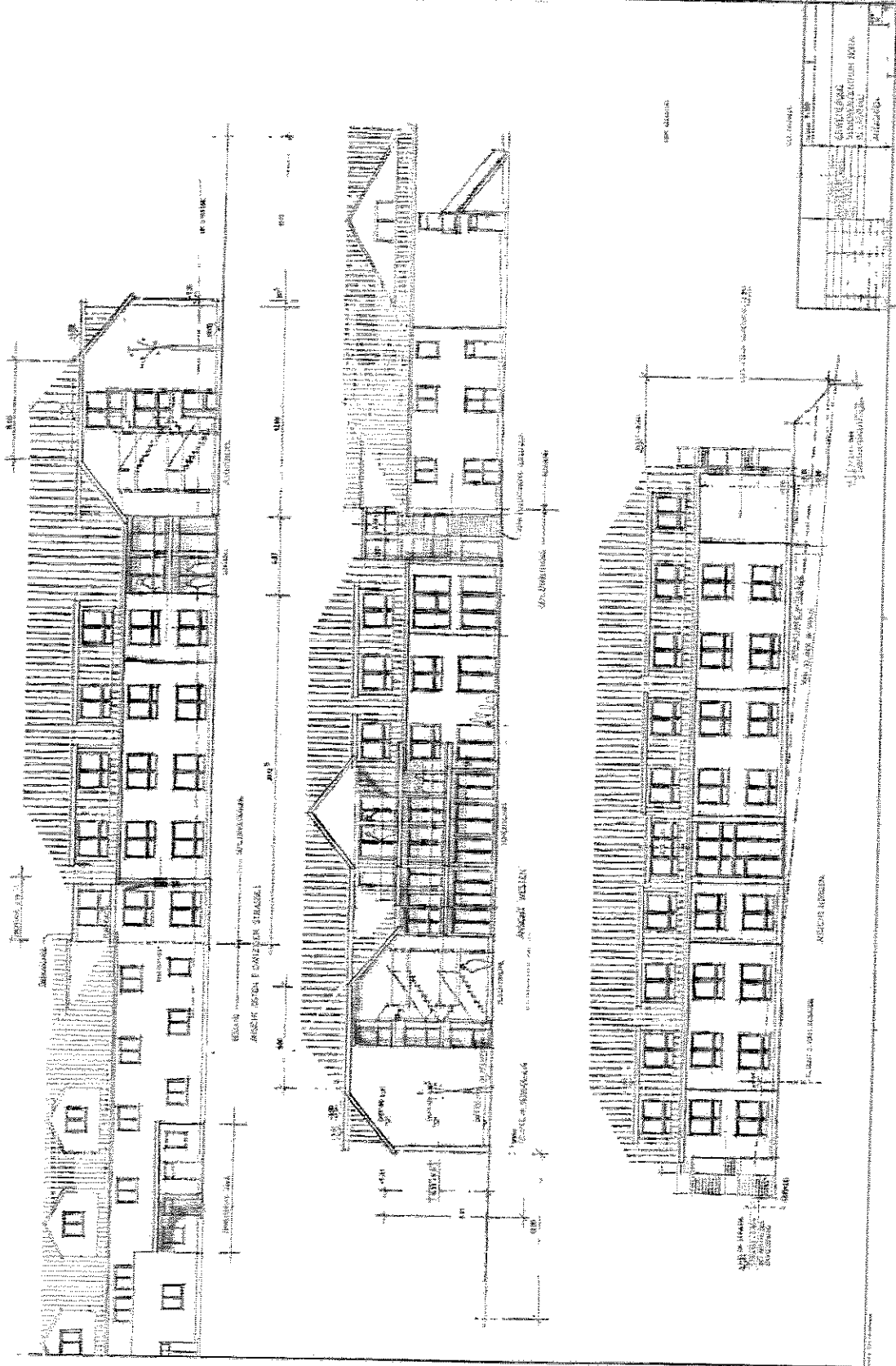


Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 44 „Danziger Straße“ (M 1:1.000 im Original)

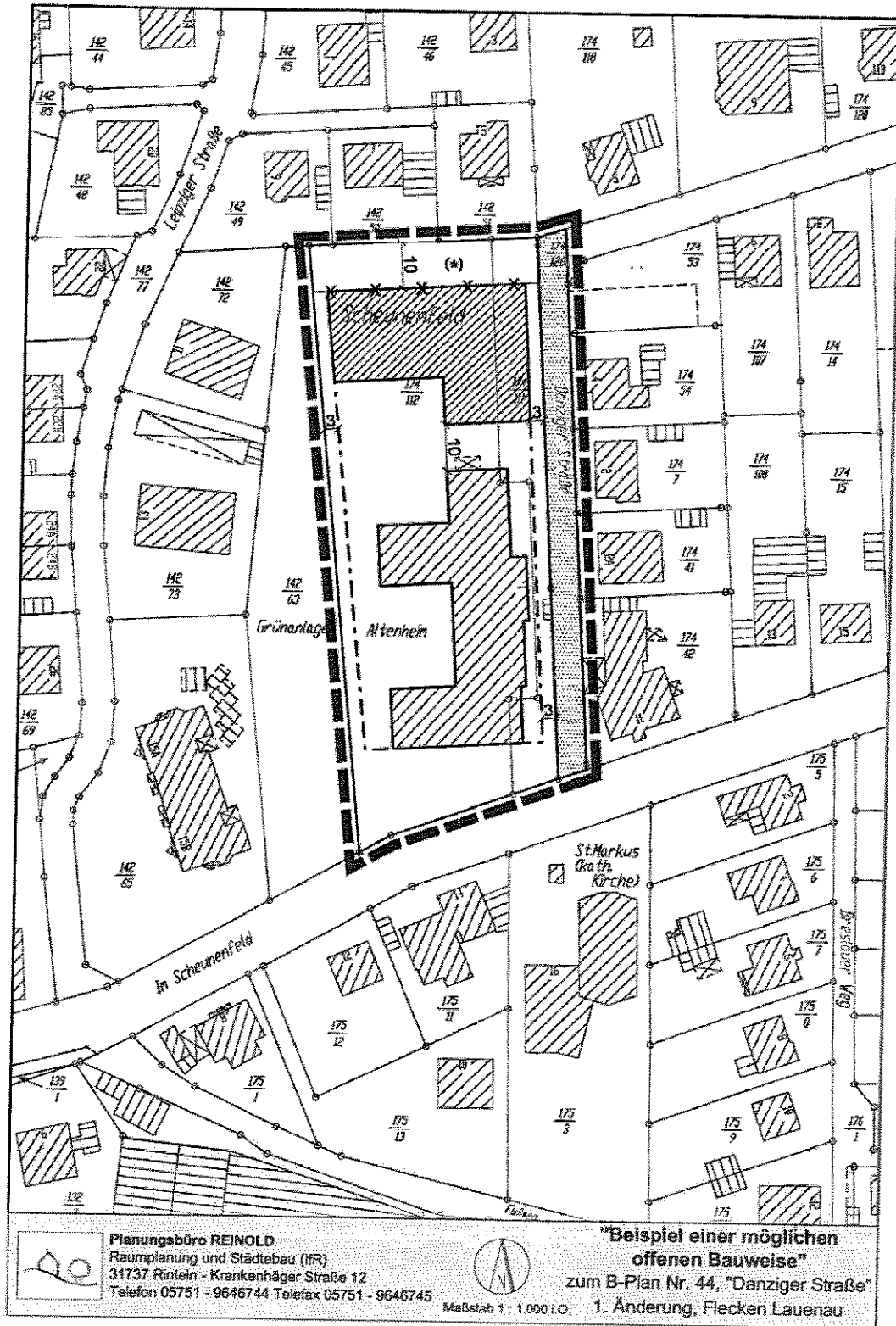
Anhang 2: Lageplan „Erweiterung Seniorenzentrum Nora“



Anhang 3: Ansichten „Erweiterung Seniorenzentrum Nora“



Anhang 4: Beispiel einer möglichen offenen Bauweise



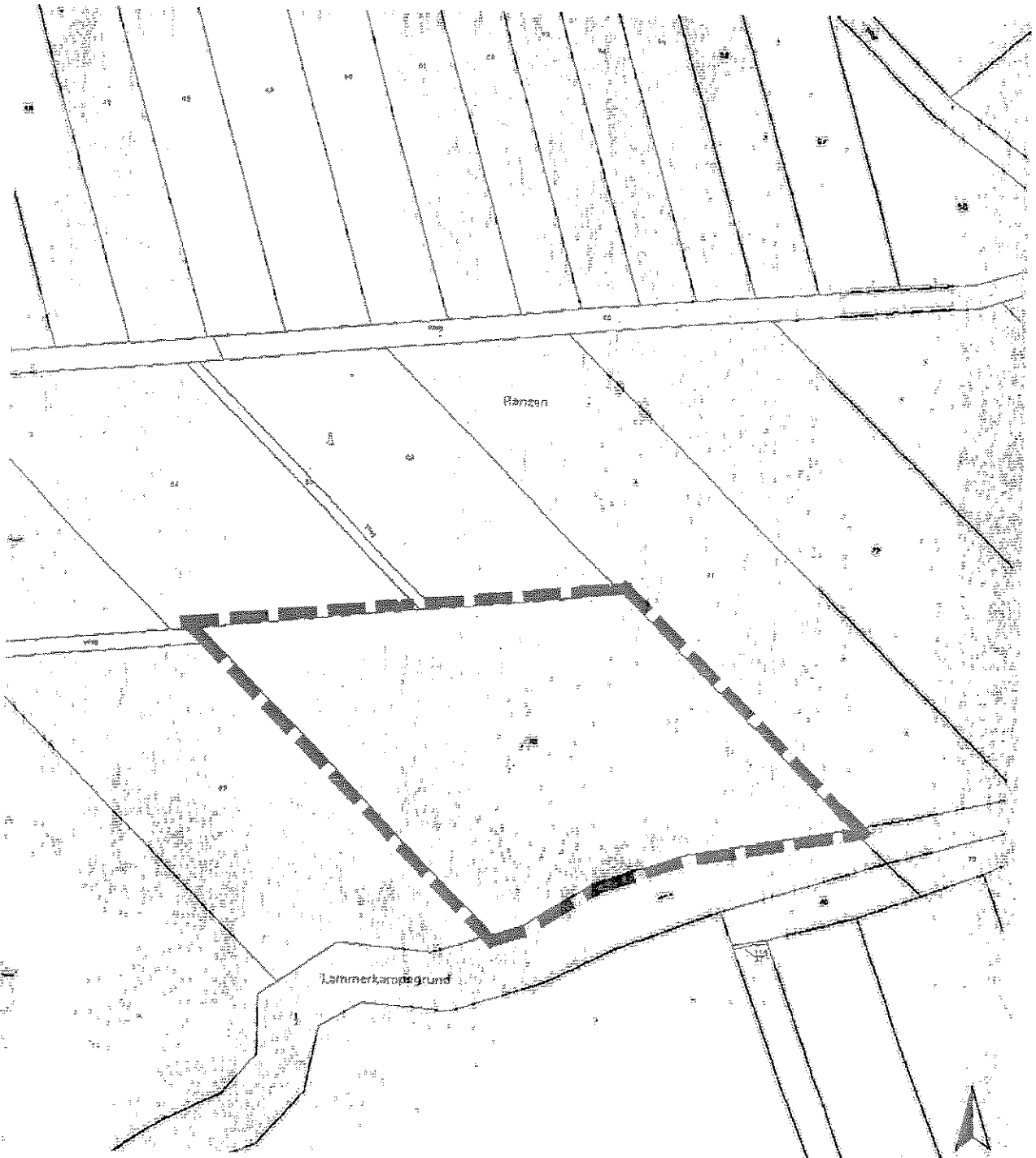
Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31737 Rinteln - Krankenhäuser Straße 12
Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745



Maßstab 1 : 1.000 i.O.

**„Beispiel einer möglichen
offenen Bauweise“**
zum B-Plan Nr. 44, "Danziger Straße"
1. Änderung, Flecken Lauenau

Anhang 5: Lage der externen Kompensationsfläche



Maßstab 1 : 1.000 im Original