

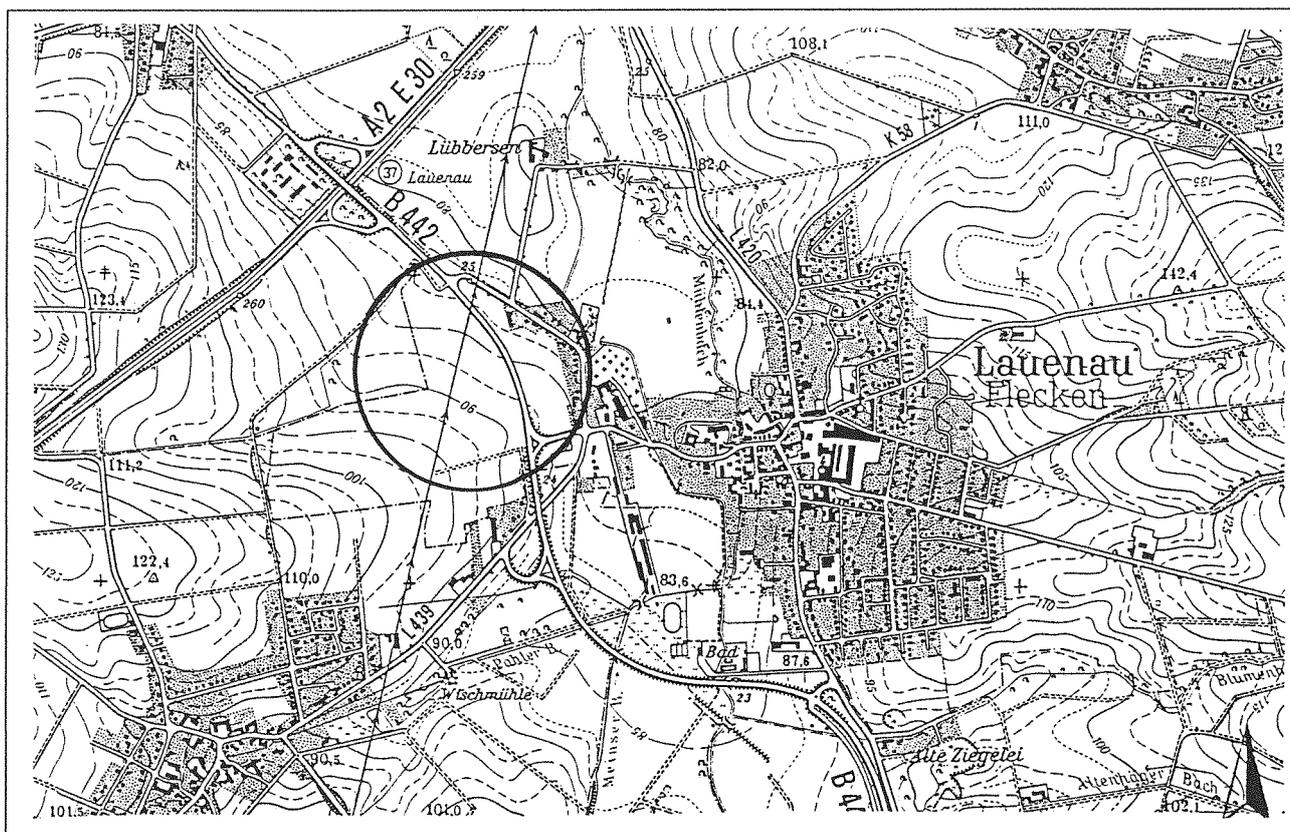
Bauleitplanung des Flecken Lauenau

Regierungsbezirk Hannover - Landkreis Schaumburg

Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

**B-Plan Nr. 47 „Meierfeld“,
OT Lauenau ,
einschl. Teilaufhebung des B-Planes Nr. 39 „Meierfeld“**

Urschrift



Planungsbüro Matthias Reinold
Dipl.-Ing. f. Raumplanung und Städtebau
31737 Rinteln
Krankenhäger Str. 12
Tel: 05751-9646744 Fax: 9646745

Gliederung

1.	Grundlagen und planungsrechtliche Rahmenbedingungen	2
2.	Aufgaben des Bebauungsplanes	4
3.	Städtebauliches Konzept	4
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
3.2	Ziele und Zwecke der Planung	6
3.3	Zustand des Plangebietes	8
4.	Inhalt des Bebauungsplanes	11
4.1	Bauliche Nutzung	11
4.2	Verkehrsflächen	13
4.3	Belange des Umweltschutzes	15
4.3.1	Belange von Natur und Landschaft	15
4.3.2	Belange des Immissionsschutzes	25
4.3.3	Altlasten	25
5.	Städtebauliche Werte/ Flächenbilanz	26
6.	Durchführung des Bebauungsplanes	26
6.1	Bodenordnung	26
6.2	Ver- und Entsorgung	26
6.3	Kosten für die Gemeinde	27
7.	Abwägung	28
8.	Verfahrensvermerke	32

1. Grundlagen und planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Der Flecken Lauenau hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB den **Aufstellungsbeschluss** für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Meierfeld“ gefasst.

Der Bebauungsplan erstreckt sich auf das im B-Plan Nr. 47 festgesetzte Industriegebiet und orientiert sich dabei auf die nördlich der öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Flächen des B-Planes Nr. 47.

Der rechtswirksame **Flächennutzungsplan** der Samtgemeinde Rodenberg stellt für den Planbereich Sonderbauflächen „Tank- und Rastanlage und gewerbliche Bauflächen“ dar. Die Festsetzungen dieses B-Planes werden aus den wirksamen Darstellungen der Flächennutzungsplanung der Samtgemeinde Rodenberg entwickelt. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird entsprochen.

Die Bezirksregierung Hannover hat darauf hingewiesen, dass in dem in der Planung ausgewiesenen Gebiet mit dem **Auftreten archäologischer Bodenfunde** zu rechnen ist. Gemäß § 13 NDSchG wird dem Träger der Maßnahme deshalb zur Auflage gemacht, den Beginn der Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.

Dieser B-Plan ist auf der Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 – Inkrafttreten am 27.01.1990, zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 BGBl I S. 466) erstellt worden.

Das **Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen** (LROP) von 1994 ordnet den Bereich der Samtgemeinde Rodenberg dem Ordnungsraum Hannover zu. Innerhalb dieses Raumes sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, diese Räume in ihrer Leistungsfähigkeit zu erhalten.

Laut LROP (C 1.5.03) ist die Siedlungsentwicklung in Ordnungsräumen vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte zu konzentrieren. In den Ordnungsräumen sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen - auch über die Ordnungsräume hinaus - sowie für die Sicherung und Schaffung zukunftsbeständiger Arbeitsplätze wesentliche Bedeutung haben (LROP C 1.4.01).

In allen Landesteilen ist darauf hinzuwirken, dass die vorhandenen Arbeitsstätten im produzierenden Gewerbe sowie im privaten und öffentlichen Dienstleistungsbereich gesichert, weiterentwickelt und durch neue ergänzt werden (LROP C 3.1.01). Dabei sind gem. Kap. C 3.1.03 LROP regions- und standortspezifische Vorteile, wie u.a. die Lage an Schnittstellen überregionaler Verkehrssysteme, gezielt zu nutzen. Für die Ansiedlung neuer, die Erweiterung, Umstrukturierung und Verlagerung bestehender Arbeitsstätten im produzierenden Bereich sind geeignete Flächen, vorrangig in den Zentralen Orten der in Ziffer B 6.07 LROP I benannten Schwerpunkte bedarfsgerecht zu sichern.

Die B 442 ist im LROP als überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraße dargestellt; gleiches trifft für die BAB 2 zu.

In dem bei der Bezirksregierung zur Genehmigung eingereichten **Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg** (RROP-Entwurf - 2003) ist Lauenau als Grundzentrum dargestellt.

Grundzentren haben den Umfang ihrer Siedlungsentwicklung in erster Linie an der Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten.

Durch die unmittelbare Nähe zur B 442 und dem Autobahnanschluss Lauenau weist der Flecken Lauenau und insbesondere der OT Lauenau eine außerordentliche Lagegunst aus. Die positiven Auswirkungen der günstigen Verkehrsinfrastruktur kann bereits durch die ständig fortschreitende bauliche Entwicklung im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 39 „Meierfeld“ einschl. der darin gelegenen Tank- und Rastanlage Lauenau erkannt werden. Die in der Vergangenheit stattgefundene Gewerbeentwicklung hat nach Auskunft der IHK Hannover auch zu einer deutlich erkennbaren Schaffung von Arbeitsplätzen geführt, so dass die SG Rodenberg und insbesondere der OT Lauenau die Anforderung an die regionalplanerische Zielsetzung eines Standortes mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten erfüllt. Diese Bestrebungen sind sowohl in dem bereits genannten Gewerbegebiet Meierfeld als auch im Kernbereich Lauenau zu erkennen, in dem eine ehemals industriell genutzte Fläche zu einem Dienstleistungs- und Versorgungszentrum umgewandelt wird.

Bereits das Wirtschafts- und Gewerbeflächenentwicklungskonzept für den LK Schaumburg des Niedersächsischen Institutes für Wirtschaftsforschung (NIW) von 1998 hat die herausragende Bedeutung der Gewerbegebiete in der Samtgemeinde Rodenberg aufgezeigt. Danach handelt es sich u.a. bei dem hier in Rede stehenden Gewerbegebiet „Meierfeld“ um einen Standort für überregionale Zielgruppen in konfliktfreier Lage zur Siedlung.

In diesem Zusammenhang sei auch darauf hingewiesen, dass auf der Grundlage der Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens der Kreistag am 1.7.2003 den Ortsteil Lauenau des Flecken Lauenau im RROP 2003 als „Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ festgelegt hat. Das RROP 2003 ist bei der Bezirksregierung Hannover zur Genehmigung eingereicht worden.

Die besonderen Vorteile dieses Standortes sollen auch weiterhin im Sinne einer Stabilisierung und Entwicklung des Flecken Lauenau und darüber hinaus auch für die Samtgemeinde Rodenberg genutzt werden. Hierfür ist u.a. die bauplanungsrechtliche Gestaltung und Nutzungszuweisung (Gebietsgliederung) bereits festgesetzter Bauflächen von Bedeutung, insbesondere dann, wenn sich ein Areal wie es das Umfeld der Tank- und Rastanlage darstellt, sich für bestimmte Branchen- und Nutzungsgruppen (Transport und Verkehr) aufdrängt und für potentielle Investoren noch interessanter wird.

Der B-Plan Nr. 47 „Meierfeld“, Flecken Lauenau, ist auf Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) – Inkraftgetreten am 27.01. 1990 zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 BGBl I S. 466) erstellt worden.

Entsprechend dem RROP, Abschnitt D 3.0.02/03 ist durch eine vorausschauende und regional abgestimmte Gewerbestandort- und Gewerbeflächenplanung ein Beitrag zur Verringerung von Nutzungskonflikten zwischen gewerblichen Aktivitäten und konkurrierenden Raumnutzungsbelangen innerhalb der Region zu leisten. Bei der Entwicklung von Siedlungsflächen für die gewerbliche Wirtschaft an geeigneten Standorten sind die jeweiligen endogenen Entwicklungspotenzialen bzw. Standortqualitäten zu berücksichtigen.

Der regions- und standortspezifische Vorteil des Landkreises durch die Lage an der Autobahn A 2 als Verkehrsachse europäischer Bedeutung für die gewerbliche Wirtschaft ist laut dem RROP, Abschnitt D 3.1.03 zu nutzen und zu sichern. In den Erläuterungen ist hierzu ausgeführt, dass die in unmittelbarer Autobahnnähe vorhandenen und geplanten Gewerbeflächen aufgrund ihrer überregional bedeutsamen Standortqualitäten hochwertigen gewerblichen Nutzungen vorbehalten werden sollen (vgl. RROP, Abschnitt E 3.1.03).

2. Aufgaben des Bebauungsplanes

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

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

3. Städtebauliches Konzept

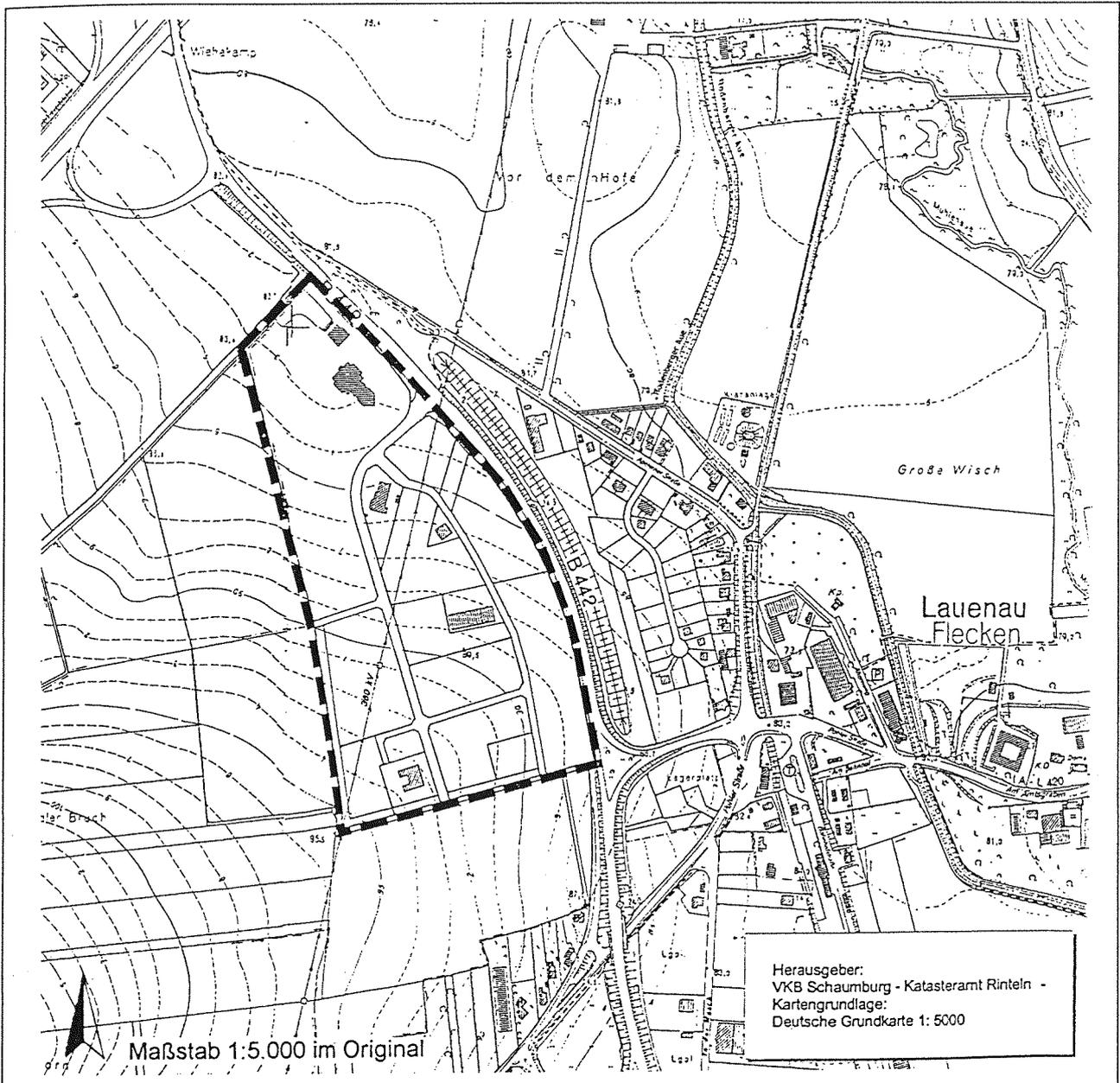
3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses B-Planes umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 16,6 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die nördliche Grenze des Flst. 3/22.
- Im Osten: durch die westliche Grenze der B 442.
- Im Süden: durch die nördliche Grenze der Flst. 13/33 und 13/27
- Im Westen: durch die westliche Grenze des Flst. 18.

Externe Kompensationsfläche: Flurstück 23/3 (östlich des Mühlenbaches), Gemarkung Lauenau. Diese Fläche befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes Nr. „Felsenkeller“.

Die genaue räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebietes geht aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 hervor. Nachfolgend ist die allgemeine Lage des Planbereiches in einer Übersichtskarte im Maßstab 1:5.000 dargestellt.



Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

3.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Deckung des auf das Sondergebiet und das Gewerbegebiet anfallenden spezifischen Baulandbedarfes gedeckt werden.

Auf der Grundlage des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 39 „Meierfeld“ sind in der Zwischenzeit zahlreiche Gewerbebetriebe angesiedelt worden. Die realisierte Tank- und Rastanlage Lauenau, die in dem nördlichen und der BAB 2 zugewandten Bereich des Plangebietes realisiert worden ist, haben sich in dessen unmittelbarem Umfeld überwiegend Betriebe niedergelassen, die der Branchengruppe „Transport und Verkehr“ zuzuordnen sind. Hierzu gehören neben der Tank- und Rastanlage einschl. der umfangreichen Stellplätze für LKW insbesondere eine LKW-Waschanlage und Werkstattbetriebe. Darüber hinaus wird auf der Grundlage der 39. Änderung des FNP und des parallel dazu aufgestellten B-Planes Nr. 39.3 „Meierfeld“, OT Lauenau, und des B-Planes Nr. 19 „Meierfeld“, Gemeinde Apelern, die Fa. Gefco (Logistik) westlich an das Sondergebiet ansiedeln. Pro Trag wird in diesem Bereich mit zusätzlichen LKW-Bewegungen zu rechnen sein.

Das bedeutet, dass bei einer städtebaulichen Gesamtbetrachtung des unmittelbaren Umfeldes der Tank- und Rastanlage Lauenau – mit Ausnahme des Hotels – die Gewerbebetriebe der Branchengruppe Transport und Verkehr überwiegen und diesen Bereich in städtebaulicher Hinsicht prägen. Diese Prägung resultiert im wesentlichen aus dem hohen LKW-Aufkommen, das sowohl auf die Tank- und Rastanlage als auch zukünftig auf die Fa. Gefco als auch auf die bereits bestehende LKW-Waschanlage zu beziehen ist. Aus der nachfolgenden Übersichtskarte geht diese räumliche Konzentration der o.g. Betriebe eindeutig hervor.

Die beschriebene Konzentration ist aus Sicht des Flecken Lauenau sinnvoll und in mehrfacher Hinsicht erwünscht:

1. Diese Betriebe sind auf dem kürzesten Weg am Ziel.
2. Der größte Teil des zu erwartenden LKW-Aufkommens wird aus dem nicht durch Speditions- oder Logistikbetriebe bzw. diesen Betrieben funktional zuzuordnenden Betrieben geprägten Bereichen (südlicher Abschnitt des B-Planes Nr. 39) herausgehalten.
3. Hierdurch werden Verkehrsimmisionen in dem durch Handwerks-, sonstigen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben geprägten südlichen Planbereich herausgehalten.
4. Im Umfeld der Tank- und Rastanlage sollen auf den noch unbebauten Grundstücksflächen weitere Betriebe angesiedelt werden, die der den nördlichen Planbereich prägenden Nutzungsgruppe Transport und Verkehr zuzuordnen sind, so dass zwischen den bestehenden und zukünftigen Betrieben Synergieeffekte ausgenutzt werden können.
5. Immissionssensible Nutzungen, die sich in dem o.b. Umfeld der Tank- und Rastanlage und der Speditionsbetriebe ansiedeln könnten, würden auf die Entwicklung der bestehenden Betriebe und auf die Ansiedlung weiterer Betriebe der Nutzungsgruppe Transport und Verkehr beeinträchtigend wirken.
6. Branchenfremde Betriebe würden darüber hinaus die Standorte blockieren, die für die Ausnutzung der o.b. Synergieeffekte branchenzugehöriger Betriebe sinnvoller wären.
7. Daher sollen branchenfremde Betriebe im südlichen Bereich des B-Planes angesiedelt werden.

Um diese städtebaulichen Zielsetzungen realisieren zu können, ist die Gliederung des bereits festgesetzten Gewerbegebietes auf der Grundlage von §§ 1 Abs. 6 und 8 BauGB erforderlich. Die Gliederung bezieht sich auf die Planzeichnung als auch auf die textlichen Festsetzungen.

Im Rahmen der Gliederung des Gewerbegebietes sollen die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässigen Wohnnutzungen ausgeschlossen werden, um für die ansässigen und zukünftigen Gewerbebetriebe ein ausreichendes Entwicklungspotential vorzuhalten, das nicht durch immissionssensible Nutzungen (Wohnen) beeinträchtigt wird. Der Flecken Lauenau verfügt über ausreichende und attraktive Wohngebiete, die zur Deckung des örtlichen Wohnbaulandbedarfes zur Verfügung stehen und entsprechend genutzt werden sollen. Ebenfalls sollen Anlagen für sportliche Zwecke und Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden, da diese zur Steigerung der Attraktivität der Versorgungskernes Lauenaus und damit zur Reaktivierung der im Kernbereich Lauenaus bestehenden Industriebranche beitragen.

Darüber hinaus sollen die realisierten Verkehrsflächen als öffentliche Verkehrsflächen bauplanungsrechtlich abgesichert werden, sofern diese im B-Plan Nr. 39 noch nicht als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt sind. Die betrifft überwiegend die Magirusstraße und die Büssingstraße. Im Südwesten des Planbereiches soll eine weitere öffentliche Verkehrsfläche eine Option für eine zukünftige westliche Entwicklung des Gewerbegebietes darstellen. Die gegenwärtige Ausdehnung der im Nahbereich der Tank- und Rastanlage zugeordneten Stellplätze wird im B-Plan Nr. 47 berücksichtigt und entsprechend festgesetzt.

Die Maße der baulichen Nutzung sollen bezogen auf die entsprechenden Gebietstypen unverändert übernommen werden, um nicht nachträglich in bestehende Baurechte einzugreifen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Ausnahme der parallel zur Bundesstraße verlaufenden Baugrenzen bis auf einen Abstand von 3 m ausgedehnt. Hierdurch soll den bestehenden und zukünftigen Gewerbebetrieben eine möglichst flexible Grundstücksausnutzung ermöglicht werden.

Die bisher festgesetzte Bauweise bleibt von dieser B-Planung unberührt und wird ebenfalls unverändert übernommen. Die bisher festgesetzten flächenbezogenen Schall-Leistungspegel werden zum Schutz der außerhalb des Plangebietes befindlichen Nutzungen (Mischgebiet) unverändert übernommen. Eine erneute schalltechnische Beurteilung dieses B-Planes ist nicht erforderlich.

In Abstimmung mit dem Energieversorgungsunternehmen E.On werden die unterhalb der Elt-Freileitung, die das Plangebiet quert, befindlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen bei Berücksichtigung der Höhenbegrenzung von baulichen Anlagen für die bauliche Nutzung mobilisiert. Hierdurch soll ein Beitrag zur Förderung der Innenentwicklung in bereits bestehenden Siedlungsbereichen geleistet werden.

Die am Westrand des festgesetzten Regenrückhaltebeckens realisierte Löschwasserszisterne wird im Rahmen dieser Bauleitplanung ebenfalls berücksichtigt.

Die durch die Ausdehnung von Bauflächen und öffentlichen Verkehrsflächen sowie durch die Inanspruchnahme von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entstehenden Kompensationserfordernisse werden auf der Grundlage des § 1 a Abs. 3 BauGB durch eine externe Kompensationsfläche, die im B-Plan Nr. 48 „Felsenkeller“ östlich der Mühlenau als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt ist, berücksichtigt.

3.3 Zustand des Plangebietes

Die innerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen sind zum größten Teil mit Gewerbebetrieben bebaut. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes Tank- und Rastanlage befinden sich die entsprechenden baulichen Anlagen mit Tankstellenbetrieb, Gastronomie etc. sowie die zugeordneten Stellplätze für PKW und LKW. Die Stellplätze für LKW nehmen auf Grund des Flächenbedarfes den größten Teil des Sondergebietes ein und erstrecken sich bis auf Flächen westlich der Hanomagstraße. Im Rahmen der Realisierung des B-Planes bzw. der Stellplatzanlage wurde ein Teil des dort festgesetzten Gewerbegebietes erfasst. Die hiervon betroffenen Flächen werden im Zuge dieses B-Planes dem Sondergebiet Tank- und Rastanlage (Stellplätze) zugeordnet.

Nördlich der das Plangebiet querenden Elt-Freileitung befindet sich ein Hotel; südlich der Freileitung befindet sich eine LKW-Waschanlage, die insbesondere von den Nutzern der Tank- und Rastanlage in Anspruch genommen wird. Südlich der Waschanlage befindet sich ein Bowling-Center, das von der Magirusstraße erschlossen wird. Im weiter südlich anschließenden Gewerbegebiet befindet sich ein holzverarbeitender Gewerbebetrieb und ein Dienstleistungsunternehmen. Für den Bereich, der sich ab dem Bowling-Center und ab der nach Westen hin führenden Bugattistraße nach Süden hin als Gewerbegebiet darstellt ist die Prägung eines herkömmlich durchmischten Gewerbegebietes erkennbar. Diese Flächen unterscheiden sich von der nördlich des Bowling-Centers und nördlich der Bugattistraße gelegenen Flächen und Nutzung darin, dass sie keine Betriebe aufweisen, die ein erhebliches LKW-Aufkommen erzeugen oder der Nutzungsgruppe Transport und Verkehr zuzuordnen wären.

Die zwischen der B 442 und der Magirusstraße befindlichen Gewerbeflächen stellen sich als un bebaut dar.

Die im B-Plan westlich unmittelbar an die B 442 festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Regenrückhaltebeckens ist entsprechend realisiert. In westlicher Zuordnung befindet sich die aus Gründen des Brandschutzes erforderliche Löschwasserszisterne, die in diesem B-Plan bauplanungsrechtlich festgesetzt wird.

Die bestehende und im B-Plan Nr. 39 bereits incl. Schutzstreifen festgesetzte Elt-Freileitung wird auch weiterhin in den B-Plan übernommen. Im Bereich der Schutzstreifen ist bisher auf Grund fehlender überbaubarer Grundstücksflächen keine bauliche Nutzung erfolgt.

Die am Südrand des Plangebietes befindlichen landwirtschaftlich genutzten Wegeparzellen werden als solche genutzt und im B-Plan entsprechend festgesetzt. Von dieser Nutzung geht keine Beeinträchtigung der Gewerbenutzung bzw. der damit verbundenen verkehrlichen Abwicklungen aus.

In einer Entfernung von rd. 300 m verläuft die BAB 2. Unmittelbar östlich angrenzend verläuft die B 442. In der unmittelbaren Umgebung des Planbereiches befinden sich keine immissions-sensiblen Nutzungen.

Der B-Plan Nr. 47 wird über die B 442 an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden.

Aus der nachfolgenden Abbildung „Nutzungsstrukturen in der Umgebung“ wird deutlich, dass in den unmittelbaren Übergangsbereichen zu benachbarten Grundstücksflächen und Nutzungen keine Nutzungskonflikte bestehen.

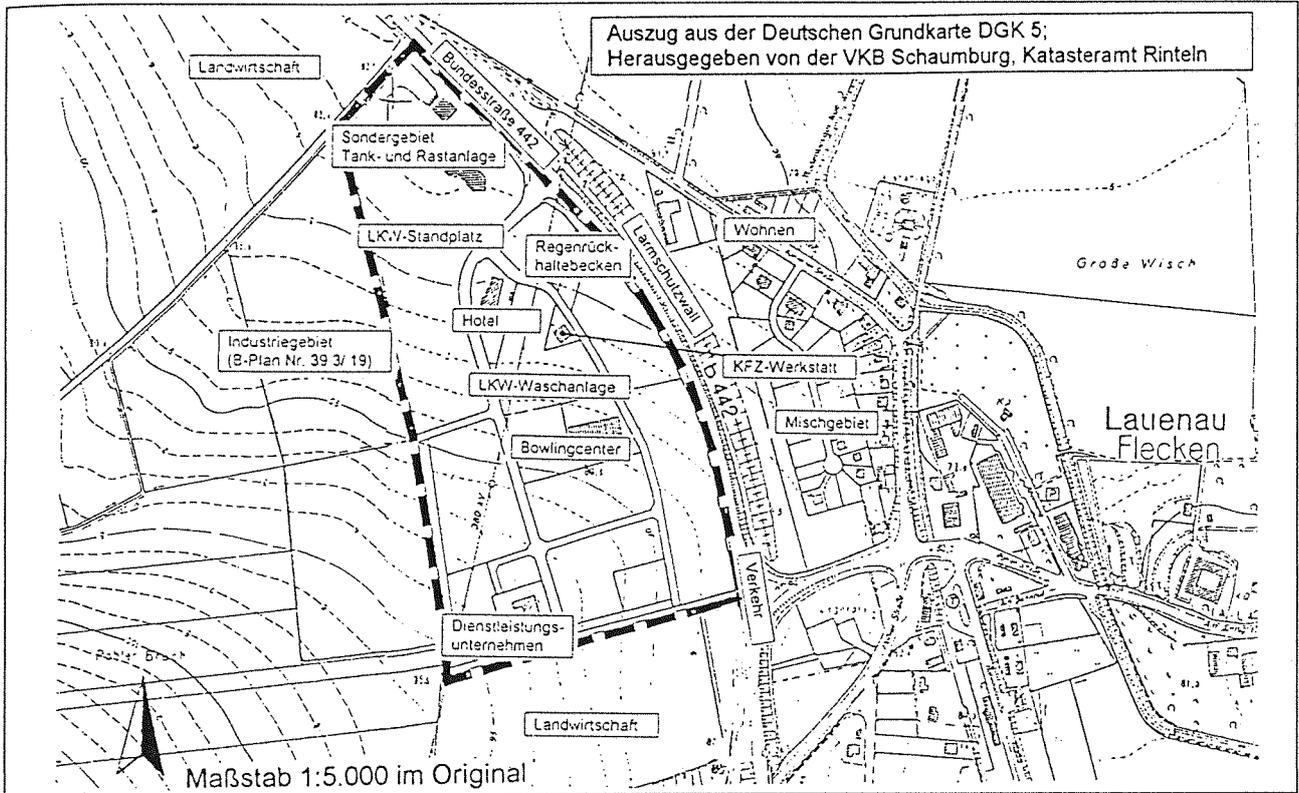
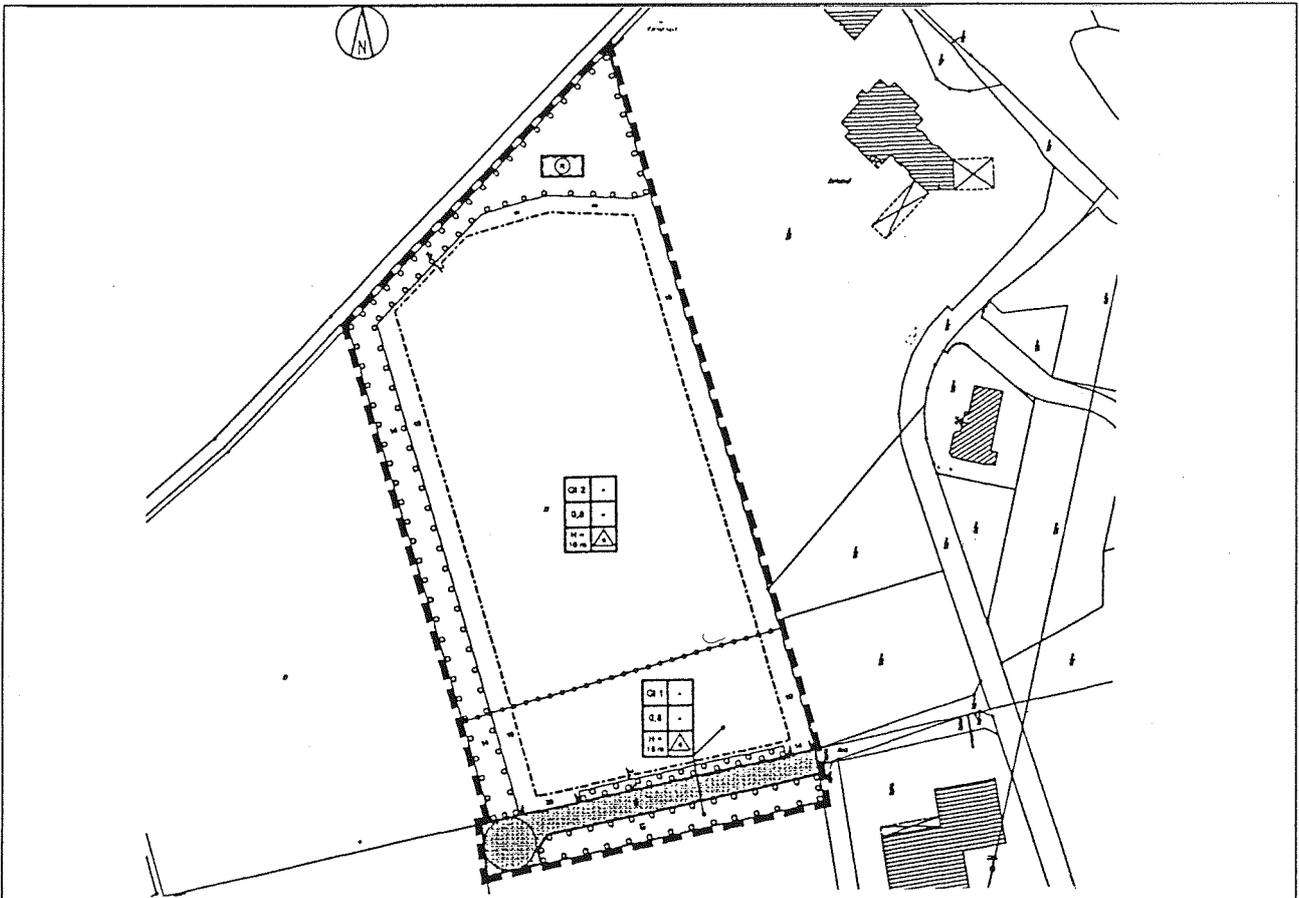
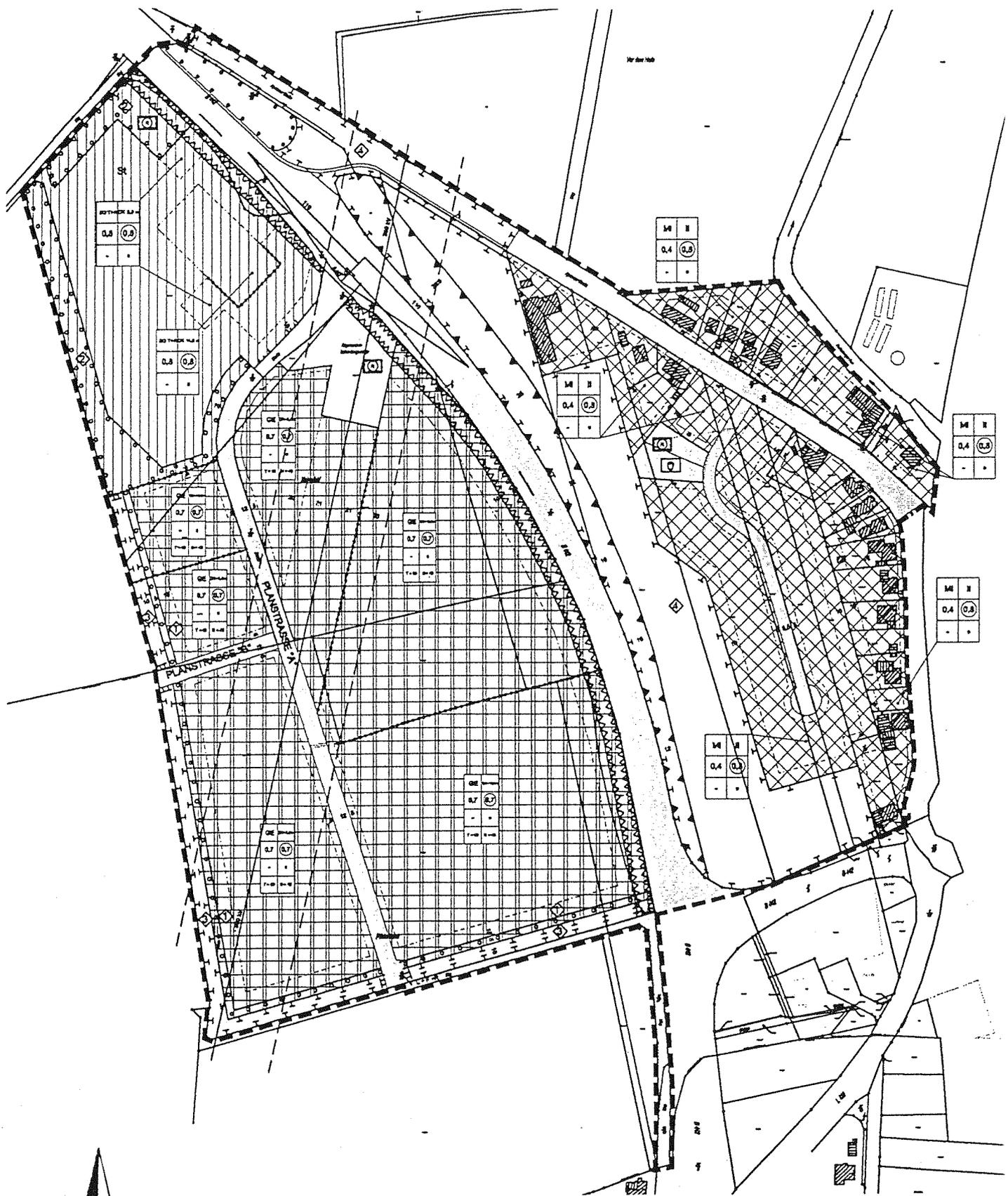


Abbildung der den Planbereich umgebenden Nutzungsstrukturen im Maßstab 1 : 5.000



Auszug aus dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 39.3 „Meyerfeld“, OT Lauenau, und B-Plan Nr. 19 „Meierfeld“, Gemeinde Apelern – verkleinert -



ohne Maßstab

Auszug aus dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 39 „Meierfeld“

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bauliche Nutzung

Sondergebiet gem. § 11 BauNVO

In Anlehnung an die bereits im B-Plan Nr. 39 „Meierfeld“ getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird für den Bereich der Tank- und Rastanlage ebenfalls wieder ein Sondergebiet mit der besonderen Zweckbestimmung „Tank- und Rastanlage“ festgesetzt.

Die bisher zum Sondergebiet getroffenen textlichen Festsetzungen werden unverändert übernommen:

§ 1 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen:

„In dem gem. § 11 BauNVO festgesetzten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tank- und Rastanlage“ sind folgende Nutzungsarten zulässig:

*Tankstellen,
Kfz-bezogene Dienstleistungen,
Speisewirtschaften
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Nutzungen im Sondergebiet zugeordnet und ihnen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
Großflächige Stellplatzanlagen für PKW, LKW und Kraftomnibusse,
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, einschl. einer Windkraftanlage mit einer Leistung von bis zu 100 kW (bei 13m/s Windgeschwindigkeit) und einer Nabenhöhe von bis zu 42 m über Geländeoberfläche,
Spiel- und Automatenhallen.“*

Das Sondergebiet „Tank- und Rastanlage“ erstreckt sich auf das bisher am westlichen Plangebietsrand festgesetzte Gewerbegebiet. Der betreffende Teil des Gewerbegebietes wird in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tank- und Rastanlage“ geändert und der örtlich bestehenden Nutzungsstruktur angepasst.

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Um sicherzustellen, dass in dem von der Tank- und Rastanlage und des westlich an den Planbereich dieses B-Planes heranreichenden GI-Gebietes geprägten Gewerbegebietes ausschließlich die der Hauptnutzungsgruppe „Transport und Verkehr“ zuzuordnenden Gewerbebetriebe und südlich der Bugattistraße Betriebe mit Produktions- und Arbeitsstätten sonstiger Gewerbebetriebe angesiedelt werden, ist die Gliederung der bisher festgesetzten Gewerbegebiete gem. § 1 Abs. 4 und 5 i.V.m. § 8 BauNVO in ein Gewerbegebiet 1 (GE 1) und in ein Gewerbegebiet 2 (GE 2) vorgesehen.

Diese städtebaulichen Strukturen sollen durch die nachfolgend dargestellte Gliederung gewährleistet werden. Gem. § 1 Abs. 4 BauNVO können für die in § 4 bis 9 BauNVO bezeichneten Gebiete für das jeweilige Baugebiet Festsetzungen getroffen werden, die das Baugebiet

1. nach der Art der zulässigen baulichen Nutzung,
2. nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften gliedern.

§ 1 der textlichen Festsetzungen:

- (1) *Innerhalb des festgesetzten GE 1 – Gebietes sind gem. § 1 Abs. 4 i.V.m. Abs. 5 und 9 BauNVO Nutzungen und Einrichtungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 nur zulässig, wenn diese der Hauptnutzungsgruppe „Transport und Verkehr“ zuzuordnen sind.*

Der Hauptnutzungsgruppe „Transport und Verkehr“ werden alle Gewerbe- und Handwerksbetriebe zugeordnet, deren Geschäftsziel die Beförderung, Lagerung, Verarbeitung und/oder der Verkauf von Gütern unter Benutzung des Verkehrsmittels Kraftfahrzeug und des Verkehrsweges Straße ist. Hierzu zählen auch alle Gewerbe- und Handwerksbetriebe, die als Zulieferer, Werkstattbetriebe und sonstige mit dem Kfz-Verkehr im Zusammenhang stehende Dienstleistungen zu bezeichnen sind. Die nicht dieser Hauptnutzung zuzuordnenden Gewerbebetriebe können – soweit diese nicht unter den Ausschluss des Abs. 2 fallen – innerhalb des GE2-Gebietes angesiedelt werden.

- (2) *Innerhalb des festgesetzten GE 2 – Gebietes sind Nutzungen und Einrichtungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 – 3 allgemein zulässig. Nutzungen und Einrichtungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 BauNVO sowie Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Einzelhandel kann jedoch ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dieser einen untergeordneten Umfang der insgesamt durch den jeweiligen Betrieb erbrachten Leistungen ausmacht.*

Innerhalb des GE 2 – Gebietes werden lediglich Wohnnutzungen, die im Gewerbegebiet als Ausnahme zugelassen werden können und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Durch den Ausschluss der Wohnnutzung soll das Entwicklungspotential der Gewerbegrundstücke im Sinne einer individuellen Gestaltung und Ausnutzung gefördert werden. Immissionsensible Nutzungen sollen im Gewerbegebiet, soweit nicht vermeidbar, auf geeigneten Flächen außerhalb des B-Plangebietes realisiert werden. Der Flecken Lauenau stellt zur Deckung des Wohnbaubedarfes attraktive und in der Nähe der Gewerbeflächen gelegene Wohngrundstücke bereit. Nutzungskonflikte, welche die Ausübung des zulässigen Gewerbes und die Ausnutzung von gewerblichen Grundstücksflächen beeinträchtigen könnten, gilt es im Sinne der Förderung der Ansiedlung von Produktionsstätten und damit der Förderung und Erhaltung von Arbeitsstätten zu vermeiden.

Das Ortszentrum des Flecken Lauenau ist durch die Umstrukturierung der Industriebranche Casala zu einem zentralen Versorgungskern mit Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben entwickelt worden. Diese Entwicklung hält hinsichtlich der Ausnutzung der erhaltenswerten baulichen Anlagen noch. Im Versorgungskern Lauenaus sollen aus Gründen der Vermeidung von Immissionskonflikten und zur Steigerung der Attraktivität des Kernbereiches insbesondere Betriebe angesiedelt werden, die von ihrem Immissionsverhalten und Betriebsstruktur einen Beitrag zur Förderung des zentralen Versorgungsbereiches leisten. Hierzu zählen insbesondere alle Arten von Dienstleistungsbetrieben und die der allgemeinen täglichen Versorgung der Bevölkerung dienenden Handwerksbetriebe, Einrichtungen für sportliche und gesundheitliche Zwecke.

Um zwischen dem Gewerbestandort „Meierfeld“ und dem Versorgungskern Lauenau keine störenden Konkurrenzsituation entstehen zu lassen, werden im festgesetzten GE 2 – Gebiet Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe werden nur ausnahmsweise zugelassen, wenn dieser einen untergeordneten Umfang der insgesamt durch den jeweiligen Betrieb erbrachten Leistungen ausmacht.

Maße der baulichen Nutzung

- **SO-Gebiet**

Im Sondergebiet mit der besonderen Zweckbestimmung „Tank- und Rastanlage“ wird unverändert eine Grundflächenzahl (GRZ) = 0,8, eine Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,8 und eine abweichende Bauweise, ohne Begrenzung der Gebäudelänge und -tiefe. Die Oberkante des Gebäudes der Tank- und Rastanlage (Hauptbaukörper) wird unverändert auf 14 m festgesetzt. Für die südlich und nordöstlich angrenzenden überbaubaren Grundstücksflächen wird die Oberkante der Gebäude auf 8 m unverändert festgesetzt.

- **GE-Gebiete**

In den GE 1 und GE 2 – Gebieten wird unverändert die GRZ = 0,7, die GFZ = 0,7 und die abweichende Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge und -tiefe festgesetzt.

In Abhängigkeit von der topographischen Situation und Ortsrandlage des Planbereiches wurden Festsetzungen zur max. Höhenentwicklung der Gebäude in den B-Plan Nr. 39 „Meierfeld“ aufgenommen. In den jeweiligen Randbereichen, d.h. entlang des südlichen und westlichen Plangebietsrandes wurden im Vergleich zur Plangebietsmitte geringere Gebäudehöhen festgesetzt. Mit Ausnahme der im Sicherheitsbereich der Elt-Freileitung gelegenen Gewerbegebietsflächen wird die Festsetzung der max. Höhe baulicher Anlagen zwischen 8 m am Ortsrand und bis zu max. 12 m im Inneren des Gewerbegebietes unverändert übernommen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass auch zukünftig eine Integration der baulichen Anlagen in den westlichen Siedlungsrand Lauenaus möglich bleibt.

Im Bereich der o.g. Elt-Freileitung sollen zur Förderung der Innenentwicklung die bisher im Gewerbegebiet ausgewiesenen, nichtüberbaubaren Grundstücksflächen in überbaubare Grundstücksflächen umgewandelt werden. Der bisher befürchtete Nutzungskonflikt zwischen den Belangen der Energieversorgung (Freihaltung von des Sicherheitsstreifens von Bebauung) und baulicher Nutzung attraktiver Gewerbeflächen kann durch die weitergehende Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen gelöst werden. In Abstimmung mit dem Energieversorgungsunternehmen E.On wurden die max. zulässigen Gebäudehöhen in Abhängigkeit von der örtlichen Topographie und dem Höhenverlauf der Freileitung gestaffelt festgesetzt. Die differenziert vorgenommene Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen des GE-Gebietes kennzeichnet die Höhenstaffelung von 6 bis 12 m.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind im Hinblick auf eine bessere bauliche Ausnutzung der Grundstücksflächen in den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Bereichen bis auf einen Abstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen erweitert worden. Diese Erweiterung stellt für die bestehenden und zukünftigen Betriebe eine größere individuelle Gestaltungsfreiheit dar, die einen Beitrag zur Förderung der heimischen Wirtschaft leisten soll.

4.2 Verkehrsflächen

Die im räumlichen Geltungsbereich dieses B-Planes gelegenen Baugebiete werden über den Anschluß an die B 442 mit Anbindung an die BAB 2 (Hannover – Dortmund) an das bestehenden örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.

Im Plangebiet ist auf der Grundlage der im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 39 „Meierfeld“ festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen die Hanomagstraße realisiert worden. Die Dimensionierung des Einmündungsbereiches wurde zum Zeitpunkt der konkreten Gestaltung des Einmündungsbereiches in die B 442 bereits mit dem Straßenbauamt Hameln abgestimmt. Die Leistungsfähigkeit des Einmündungsbereiches wurde durch das Ing. Büro U. Hinz, Langenhagen, bereits im Hinblick auf die Ansiedlung des im B-Plan Nr. 39.3 vorgesehenen Speditionsbetriebes und den damit verbundenen Verkehrsaufkommen beurteilt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass auch für die Ansiedlung des o.g. Speditionsbetriebes eine ausreichende Leistungsfähigkeit des Einmündungsbereiches Hanomagstraße/ B 442 gegeben ist.

Die Hanomagstraße führt durch das Plangebiet in südlicher Richtung und endet stumpf an der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses B-Planes.

Im Zuge der Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe wurde in einem Abstand von rd. 60 bis 65 m parallel zur B 442 eine weitere öffentliche Verkehrsfläche (Magirusstraße) realisiert. Die Magirusstraße läuft im Süden stumpf gegen die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bzw. gegen die dort das Plangebiet begrenzende öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung landwirtschaftlicher Verkehr, Fuß- und Radweg. In diesem Bereich soll die Möglichkeit einer südlichen Fortsetzung des Gewerbegebietes berücksichtigt werden.

In einem Abstand von rd. 100 m von der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 47 wurde ebenfalls eine öffentliche Verkehrsfläche realisiert (Büssingstraße). Die Magirusstraße und Büssingstraße weisen eine durchschnittliche Parzellenbreite von 8,5 m auf und sind für den aufkommenden Gewerbeverkehr ausreichend dimensioniert. Da diese Straßen im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 39 noch nicht als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen sind, werden diese durch die entsprechende Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen sanktioniert.

Durch die Realisierung der Magirusstraße und Büssingstraße, die eine verkehrliche Verbindung zur Hanomagstraße herstellen, konnte auf flächenintensive Wendeanlagen verzichtet werden.

Am westlichen Plangebietsrand werden gegenüber dem B-Plan Nr. 39 die bereits in westlicher Richtung festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (Bugattistraße) von 8 auf 12 m verbreitert. Diese Aufweitung dient der besseren verkehrlichen Abwicklung des zum westlich anschließenden Industriegebiet fließenden Verkehrs.

Im Bereich der südwestlichen Plangebietsgrenze wird ebenfalls unter Aufnahme der dort bereits stumpfförmig realisierten öffentlichen Verkehrsflächen (Teilstück der Hanomagstraße) eine Aufweitung von 8 auf 12 m und eine Verlängerung bis zur westlichen Grenze des Plangebietes festgesetzt. Diese Verkehrsfläche soll ebenfalls als Option der Erweiterung des Gewerbegebietes dienen.

Im weiteren nordöstlichen Verlauf ist die Hanomagstraße an die B 442 angeschlossen. Nach rd. 200 m folgt in nördlicher Richtung der Autobahnanschluss Lauenau (BAB 2), so dass für die hier geplante Nutzung eine besonders gute Verkehrsinfrastruktur vorliegt.

Der innerhalb des Plangebietes entstehender Stellplatzbedarf ist gem. den Regelungen der NBauO auf den Grundstücken sicherzustellen. Im Rahmen der konkreten Ausbau- und Erschließungsplanung der noch nicht realisierten öffentlichen Verkehrsflächen werden weitergehende Aussagen zur Anordnung von Stellplätzen und Baumstandorten im öffentlichen Straßenraum gemacht. Im Rahmen der bereits durchgeführten Realisierung von Straßen wurden die Belange der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch die Anordnung von Parkbuchten berücksichtigt.

4.3 Belange des Umweltschutzes

4.3.1 Belange von Natur und Landschaft

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 16,6 ha. Es ist an der Anschlussstelle Lauenau der BAB A2 gelegen. Für diese Fläche soll der Bebauungsplan Nr. 47 "Meierfeld" neu aufgestellt werden.

Aufgabe des vorliegenden landschaftspflegerischen Fachbeitrages ist es, die planungsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln und Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen zu formulieren. Im Hinblick auf § 1a BauGB ist dabei der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 39 "Meierfeld", durch den bereits Baurechte geschaffen wurden, zu beachten.

Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt westlich von Lauenau, an der B442, direkt an der Anschlussstelle Lauenau der BAB 2 nach Hannover / Dortmund. Das Gebiet wird im Nordosten durch die B442, im Norden durch einen Weg, Wegeparzelle 22/4, im Südwesten von der Nordost-Grenze des Flurstücks 12/38 und im Süden von der Nordgrenze des Flurstücks Nr. 13/18 begrenzt. Der Planungsraum ist insgesamt ca. 16,6 ha groß (siehe Abb. 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets).

Fachliche Vorgaben

- Im Bereich des Planungsraumes finden sich keine Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 24 bis 34 NNG.
- Der Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms des Landkreises Schaumburg (RROP Entwurf 2001) setzt keine besonderen Nutzungen für das Gebiet fest.
- Der rechtswirksame FNP der Samtgemeinde Rodenberg stellt für die Fläche Sonderbauflächen und gewerbliche Bauflächen dar.
- Der Entwurf des Landschaftsrahmenplans des Landkreis Schaumburg (Stand 2001) sieht in seinem Zielkonzept eine umweltverträgliche Nutzung der sich hier befindlichen Flächen vor.

Ermittlung und Bewertung des Eingriffsumfangs

Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Das bedeutet für die hier in Rede stehende Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 "Meierfeld", dass die aufgrund des in Teilen aufzuhebenden aber noch rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 39 zulässigen Eingriffe (z. B. Versiegelungen, Umbau von Vegetation etc.) nicht mehr auszugleichen sind. Eine Kompensation ist nur noch für diejenigen Eingriffe erforderlich, die im Rahmen der Neuaufstellung des B-Planes Nr. 47 über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 39 hinausgehen.

Um die Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes bewerten zu können, werden in der folgenden Gegenüberstellung die wesentlichen städtebaulichen Parameter der B-Pläne Nr. 39 und 47 dargelegt.

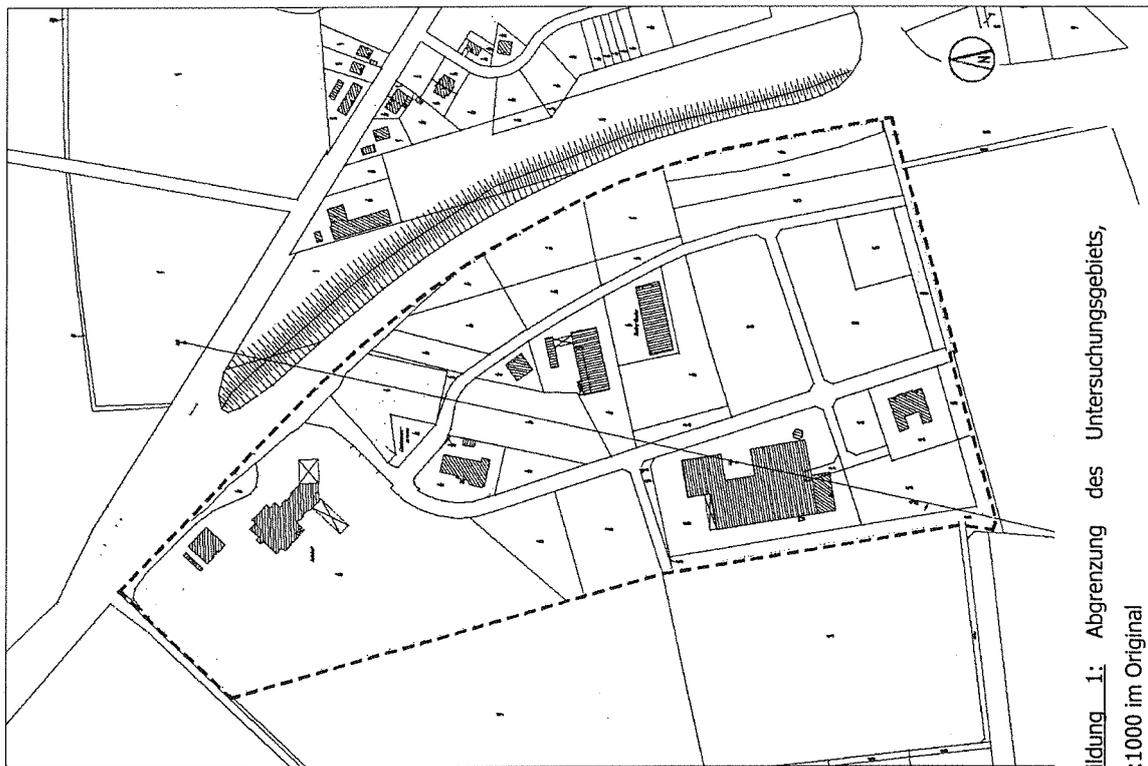


Abbildung 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets,
M 1:1000 im Original

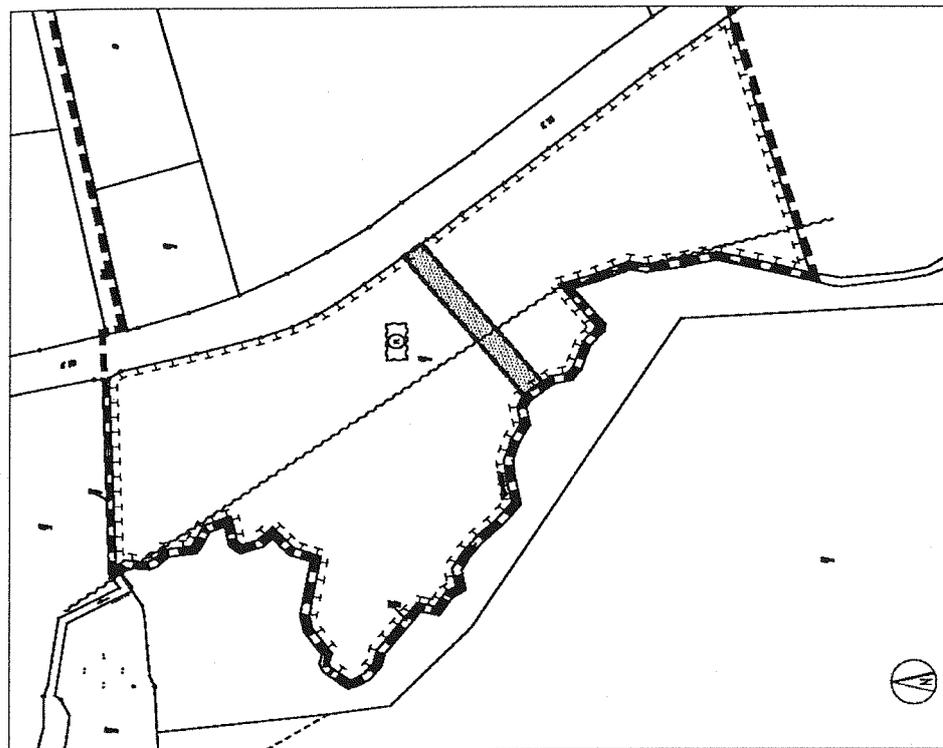


Abbildung 2: Abgrenzung der Kompensationsfläche
(grau unterlegt) M 1:1000 im Original

Bebauungsplan Nr. 39 "Meierfeld" -Gesamtfläche 22,9 ha-	Bebauungsplan Nr. 47 "Meierfeld" Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 39 "Meierfeld" -Gesamtfläche 16,6 ha- (- 6,3 ha durch Teilaufhebung des B-Plans Nr. 39)
Gewerbegebiet (GE): 10,8 ha davon 8,6 ha bebaubar mit max. GRZ 0,8	Gewerbegebiet (GE): 10,1ha davon 8 ha bebaubar mit max. GRZ 0,8
Sondergebiet: 3,6 ha davon 2,8 ha bebaubar mit max. GRZ 0,8	Sondergebiet 4,1ha davon 3,3 ha bebaubar mit max. GRZ 0,8 (+0,5 ha)
-darin: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen etc. ~1,1 ha	-darin: Fläche zum Anpflanzen von Bäumen etc. ~1,1 ha (-115 m ²)
-darin: sonstige Außenanlagen (Stellplatzflächen) ~1,7 ha	-darin: sonstige Außenanlagen (Stellplatzflächen) 2,3 ha (+5647 m ²)
öffentl. Verkehrsfläche ~2,9ha (7645 m ² im Gebiet)	öffentl. Verkehrsfläche ~1,6 ha (+8633 m ²)
-	Löschwasserteich / RRB 739 m ²
Öffentliche Grünfläche ~0,4 ha	Öffentliche Grünfläche 0,4 ha
Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 5,1 ha	Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 0,6 ha (-258 m ² im Plangebiet)

Zusammenfassung der tatsächlichen Veränderungen:

- Verlust von 373 m² Fläche mit Pflanzbindung und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umwidmung von 8.633 m² Gewerbegebiet (Versiegelungsgrad 80% bei GRZ 0,8) in Verkehrsflächen (Versiegelungsgrad 100%), dadurch 20% zusätzliche Versiegelung = 1.726 m²
- Umwidmung von 5.647 m² Gewerbegebiet (Versiegelung 80%) in Sondergebiet (Versiegelung 80%).

Zur Vermeidung und zum Ausgleich der planungsbedingten, erheblichen Beeinträchtigungen in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild sowie Arten und Lebensgemeinschaften werden im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 39 folgende Maßnahmen im Planungsraum vorgesehen:

- Schutz und Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Anzupflanzende Bäume (auf privaten Flächen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Eingrünung des Gewerbegebietes (auf privaten Flächen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Eingrünung des Sondergebietes (auf privaten Flächen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Gliederung und Eingrünung von PKW-Stellplatzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Anzupflanzende Bäume auf öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Begrünung von Regenrückhaltebecken (auf öffentlichen Grünflächen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Gestaltung einer Übergangszone zur freien Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Anlage einer naturnahen Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Begrenzung der Bodenversiegelung auf Parkplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Anpflanzung entlang der Mühlenau (Plangebiet B) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Zuordnung der Ausgleichsflächen zu Baugebieten

Diese Festsetzungen werden unverändert aus dem B-Plan Nr. 39 in den B-Plan Nr. 47 übernommen, soweit diese mit der räumlichen Ausdehnung des B-Planes Nr. 47 vereinbar sind.

Bewertung der möglichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Bauleitplanung und ihre Vermeidung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 und der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 39 werden negative Umweltauswirkungen verbunden sein, die im Folgenden beschrieben werden. Sie können teilweise durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen aufgefangen werden.

Arten und Lebensgemeinschaften

Durch die vorgesehene Anlage von Verkehrsflächen und Erweiterung des Sondergebiets geht eine Reduzierung der bislang festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft einher. Hier gehen Bereiche verloren, in denen sich ökologisch hochwertige und strukturreiche Biotope (artenreiche, naturnahe Gehölzbestände) mit besonderer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (Wertigkeit: 1) entwickeln sollten, so dass eine Abwertung der betroffenen Flächen um 2 Wertstufen auf Wertstufe 3 und erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften zu erwarten sind. Andere wertvolle Gehölzbestände des Plangebietes werden aber nicht betroffen sein, so dass weitere negative Auswirkungen vermieden werden können.

Boden

Durch die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen wird sich im Bereich der davon betroffenen Gewerbeflächen eine zusätzliche Versiegelung von 20% ergeben. Gleichfalls findet im Bereich der betroffenen Pflanzflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eine vollständige Versiegelung statt. Auf diesen Flächen sollte eine Bodenrevitalisierung und Entwicklung zu schwach überprägten Böden der Wertstufe 1 erfolgen. Beide Sachverhalte stellen erhebliche Eingriffe in den Boden dar, weil der Boden in den durch den Eingriff bebauten und versiegelten Bereichen seine Versickerungs- und Speicherfunktionen sowie seine Lebensraumfunktion für Flora und Fauna verliert.

Die dargelegten Beeinträchtigungen können über bodenschonende Bauweisen und über die bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (Begrenzung der Boden-

versiegelung, Geländeplanum), die durch den B-Plan Nr.47 nicht betroffen sind, nur zum Teil vermieden werden. Erhebliche Beeinträchtigungen bleiben bestehen.

Wasser

Durch die geplante zusätzliche Flächenversiegelung im Plangebiet wird es voraussichtlich zu einer weiteren Reduzierung der Grundwasserneubildung kommen. Von den zusätzlich versiegelten Flächen wird sich der Oberflächenabfluss in die Vorflut erhöhen. Weitere Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern werden durch die Planungen nicht verursacht. Die vorliegenden Beeinträchtigungen des Grundwassers werden durch das bereits realisierte und naturnah gestaltete Regenrückhaltebecken, in dem ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers zurückgehalten und versickert wird, vermieden.

Klima und Luft

Durch die geplante Inanspruchnahme eines Teils der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gehen Areale verloren, die aufgrund ihrer Vegetationsstruktur positiv auf das Kleinklima wirken sollten. Zudem werden im Gebiet zusätzlich versiegelte Flächen geschaffen, die durch eine verminderte Verdunstungsrate und einen erhöhten Anteil wärmeerzeugender Oberflächen gekennzeichnet sind. Durch die Planungen wird sich im Gebiet auch eine höhere Belastung der Luft durch verkehrsbedingte Emissionen einstellen.

Ein Großteil der besonders wertvollen, klimaaktiven Gehölzbestände bleibt jedoch auch im Rahmen des B-Planes Nr. 47 erhalten. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 39 zur Durchgrünung und zur Gestaltung von Stellplatz- und Verkehrsflächen werden durch die Änderung nicht betroffen und gelten weiterhin. Insofern können Auswirkungen auf das Schutzgut "Klima und Luft" vermieden werden.

Landschaftsbild

Da die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 39 vorgesehene Bebauungsstruktur und die Gestaltungsmaßnahmen für die Baukörper und die Maßnahmen zur Durchgrünung im Rahmen des B-Planes Nr. 47 erhalten bleiben, ist auch künftig ein Einfügen der Neubebauung in den Siedlungsraum gewährleistet. Insofern sind diesbezüglich keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild zu erwarten. Allerdings kann die Reduzierung der zur Eingrünung des Baugebiets vorgesehenen Gehölze zu einer gewissen Veränderung des Landschafts- und Ortsbilds führen. Die genannten Strukturen werden durch die Baumaßnahmen allerdings nur punktuell betroffen, da bei der Standortwahl auf einen weitestgehend möglichen Erhalt der vorhandenen Strukturen geachtet wurde. Aus diesem Grund werden erhebliche negative Auswirkungen vermieden.

Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen

Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich

Im Geltungsbereich der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 "Meierfeld" stehen keine Flächen für eine standörtlich und funktional gleichartige Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser Klima und Luft zur Verfügung. Es müssen daher externe Flächen zur Kompensation genutzt werden.

Externe Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation der Eingriffsfolgen die sich im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 "Meierfeld" ergeben, stellt der Flecken Lauenau eine Fläche am nördlichen Siedlungsrand zur Verfügung. Sie ist nur ca. 900 m Luftlinie nach Osten vom Eingriffsraum entfernt und steht als eine auf der Grundlage des rechtskräftigen FNP für "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzte Poolfläche zur Verfügung (siehe Abb. 2).

Die Fläche umfasst das am Ostufer des Mühlenbaches gelegene Flurstück 23/3. Aktuell finden sich dort großflächig Ackerflächen (AL, Lehm-Acker) und in kleinen Teilen intensiv genutztes Grünland (GI) wieder. Die Fläche wird von einem Graben (FG) durchzogen, der Richtung Mühlengraben entwässert. Es handelt sich durchweg um Biotoptypen, die eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften aufweisen und eine mittlere Bedeutung für den Boden haben.

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 48 "Am Felsenkeller" sind für die vorliegenden Flächen folgende Entwicklungsziele vorgesehen:

- Entwicklung eines ruderalen Saumstreifens auf 15m Breite entlang des Mühlenbaches durch Nutzungsaufgabe.
- Entwicklung von artenreichem, mesophilem Grünland durch Extensivierung der bestehenden Grünlandnutzung
 - Mahd nur noch ein- bis zweimal jährlich ab Ende Juli abschnittsweise, Abfuhr des Mähguts, kein Ausbringen von Düngern und Pflanzenschutzmitteln, keine Neuansaat, keine Reparatur- und Nachsaat sowie weitergehende Entwässerungsmaßnahmen. Entlang der Entwässerungsgräben Aussparung eines 2m breiten Uferrandstreifens beim ersten jährlichen Schnitt.
- Entwicklung von artenreichem, mesophilem Grünland durch Umwandlung der bestehenden ackerbaulichen Nutzung
 - Aufgabe der bisherigen Nutzungsform, Ansaat von naturraumtypischen, standortgerechten Gras- und Wildkrautarten, Aushagerung durch zwei- bis dreimalige Mahd pro Jahr in den ersten drei Jahren nach Ansaat, Abfuhr des Mähguts, danach ein- bis zweischürige Mahd pro Jahr ab Ende Juli abschnittsweise, Abfuhr des Mähguts, kein Einsatz von Düngern und Pflanzenschutzmitteln, keine Neuansaat, Reparatur- und Nachsaat sowie weitergehende Entwässerungsmaßnahmen. Entlang der Entwässerungsgräben Aussparung eines 2m breiten Uferrandstreifens beim ersten jährlichen Schnitt.

Um die Eingriffe im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 47 zu kompensieren, werden auf 1.076 ha die vorgegebenen Entwicklungsziele durch die genannten Maßnahmen verwirklicht. Sie werden als "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) mit dem entsprechenden Flächenbezug in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Durch die Kompensationsmaßnahmen können die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Klima / Luft und Wasser relativ standortnah und gleichwertig ausgeglichen werden.

Die Kompensationsmaßnahmen berücksichtigen die fachlichen Vorgaben des vorliegenden Entwurfs des Landschaftsrahmenplans des Landkreis Schaumburg (2001) und des Wasserhaushaltsgesetzes.

Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Im Rahmen der nachfolgenden Eingriffs-Ausgleichsbilanz werden die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie die zur Kompensation dieser Beeinträchtigungen vorgeschlagenen Maßnahmen gegenübergestellt. Grundlage der Bewertung bilden die vom NLO herausgegebenen „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (1994). Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB werden die aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 39 bereits zulässigen bzw. erfolgten Eingriffe nicht berücksichtigt.

Beeinträchtigungen des Naturhaushalts		Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen		
Ausprägung der betroffenen Bereiche (Gesamtfläche: 14653 m ²)	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen	Ersatzmaßnahmen
Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften				
<p><u>Wertstufe 1:</u> 373m² halbnatürliche Biotoptypen, jüngere Gebüsche</p> <p><u>Wertstufe 3:</u> 14.653 m² künstliche Biotoptypen (Gewerbegebiet)</p>	<p>373m² Lebensraumverlust durch die Beseitigung und den Umbau von Gehölzen und Bodenversiegelung beim Bau von Verkehrsflächen vorher: Wertstufe 1; nachher: Wertstufe 3 -erhebliche Beeinträchtigung</p> <p>11.719 m² Bodenversiegelung, Umwandlung in Sondergebiet mit GRZ 0,8 Vorher WS3; nachher WS3 -keine Beeinträchtigung</p>	<p>Zur Vermeidung von Auswirkungen des Baubetriebs auf vorhandene wertvolle Flächen (Gehölze) wird der Baubetrieb durch entsprechende Auflagen gelenkt.</p> <p>Vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden</p> <p>Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen bleiben bestehen</p> <p>Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich.</p>	<p>Kompensationsbedarf: 373m²</p> <p>Kompensationsmaßnahmen: Ein Ausgleich ist im Plangebiet nicht möglich.</p> <p>Ersatzmaßnahmen sind auf externen Flächen notwendig.</p>	<p>373m² Entwicklung von Ruderalflächen und mesophilem Grünland.</p> <p>Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als externe Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</p> <p>Keine erheblichen Beeinträchtigungen</p>
Schutzgut Boden				
<p><u>Wertstufe 1:</u> 373 m² überprägter Naturboden (Gehölzflächen)</p> <p><u>Wertstufe 2:</u> 8.633m² stark überprägter Naturboden (unversiegelte Flächen des Gewerbegebiets mit GRZ 0,8)</p> <p><u>Wertstufe 3:</u> 5.647m² versiegelte Flächen des Gewerbegebiets</p>	<p>373m² Bodenversiegelung (100%) vorher: Wertstufe 1 nachher: Wertstufe 3 -erhebliche Beeinträchtigung</p> <p>1.726m² Bodenversiegelung (+20%) vorher: Wertstufe 2 (unversiegelte Bereiche des Gewerbegebiets); nachher: Wertstufe 3, (Verkehrsfläche) -erhebliche Beeinträchtigung</p> <p>5.647m² Bodenversiegelung (80%) vorher: Wertstufe 3 (Gewerbefläche, Versiegelung 80%); nachher: Wertstufe 3 (Parkplatz, Versiegelung 80%) -keine Beeinträchtigungen</p>	<p>Beim Bau der Verkehrs- und Stellflächen wird auf eine Reduzierung der Erdmassenbewegungen (Auf=Abtrag) geachtet.</p> <p>-Vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden.</p> <p>Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen bleiben bestehen</p> <p>Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich</p>	<p>Kompensationsbedarf: 703 m²</p> <p><u>darin enthalten:</u> 186m² (373 m² x 0,5) Vollversiegelung der Bereiche m. Wertstufe 1 517m² (1298m² x 0,3) Vollversiegelung der Bereiche mit Wertstufe 2</p> <p>Kompensationsmaßnahmen: Ein Ausgleich ist im Plangebiet nicht möglich</p> <p>Ersatzmaßnahmen sind auf externen Flächen notwendig.</p>	<p>703m² Entwicklung von Ruderalflächen und mesophilem Grünland.</p> <p>Festsetzung nach §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als externe Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</p> <p>Keine erheblichen Beeinträchtigungen</p>

-Fortsetzung: nächste Seite

Beeinträchtigungen des Naturhaushalts		Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen		
Ausprägung der betroffenen Bereiche (Gesamtfläche: 14653 m²)	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen	Ersatzmaßnahmen
Schutzgut Wasser				
<u>Wertstufe 1</u> 373m ² sehr wenig beeinträchtigte Grundwassersituation mit geringem Stoffeintragsrisiko und geringen Beeinträchtigungen des Grundwasserstands (Gehölzflächen)	373m ² Bodenversiegelung durch die Anlage von Verkehrsflächen, Erhöhung des Oberflächenabflusses in die Vorflut, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate vorher Wertstufe 1, nachher Wertstufe 2 erhebliche Beeinträchtigung	Rückhaltung und Versickerung von anfallenden Oberflächenwasser in einem naturnah gestalteten Rückhaltebecken, Entlastung der Vorflut durch Abpufferung der Abflussspitzen. Vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden.	-	-
<u>Wertstufe 2</u> 14.280m ² beeinträchtigte Grundwassersituation (mittleres Stoffeintragsrisiko und Verringerung der Grundwasserneubildung infolge Versiegelung in einem Gewerbegebiet)	1.726m ² Bodenversiegelung durch die Anlage von Verkehrsflächen, Erhöhung des Oberflächenabflusses in die Vorflut vorher Wertstufe 2, nachher Wertstufe 2 keine Beeinträchtigungen			
Schutzgut Klima / Luft				
<u>Wertstufe 2</u> 373m ² Bereiche mit luftreinigender Wirkung (Gehölze)	373m ² Beseitigung von Vegetation durch Anlage von Verkehrsflächen, Bodenversiegelung vorher Wertstufe 2, nachher Wertstufe 3 erhebliche Beeinträchtigungen	Festsetzungen zur klimaschonenden Gestaltung der Stellplatzflächen: Reduzierung der Versiegelung und Durchgrünung Vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden. Erhebliche Beeinträchtigungen bleiben durch den Verlust der Gehölze bestehen. Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich.	Kompensationsbedarf: 373 m ² Kompensationsmaßnahmen: Ein Ausgleich ist im Plangebiet nicht möglich Ersatzmaßnahmen sind auf externen Flächen notwendig.	Die Kompensation kann durch die Schaffung klimaktiver Flächen im Rahmen der Maßnahmen für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften und Boden geleistet werden. Keine erheblichen Beeinträchtigungen.
<u>Wertstufe 3</u> 14.280m ² stark beeinträchtigtes Gewerbegebiet, großflächig versiegelt, hoher Anteil an wärmeerzeugenden Oberflächen	1.726m ² zusätzliche Bodenversiegelung durch Anlage von Verkehrsflächen vorher Wertstufe 3, nachher Wertstufe 3, keine Beeinträchtigungen			

-Fortsetzung: nächste Seite

Beeinträchtigungen des Naturhaushalts		Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen		
Ausprägung der betroffenen Bereiche (Gesamtfläche: 14653 m ²)	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen	Ersatzmaßnahmen
Schutzgut Landschaftsbild				
<u>Wertstufe 2</u> 373m ² Heckenstrukturen: Bereiche mit einem erkennbaren Anteil naturnaher Biotope, die zur Einbindung des Gebiets in die umgebende Landschaft vorgesehen sind <u>Wertstufe 3</u> 14.280m ² Gewerbebereiche, die stark durch die weitgehende Zerstörung, Nivellierung und Überformung der naturraumtypischen Vielfalt, Eigenart und Schönheit beeinträchtigt sind.	373m ² punktuelle Beseitigung der Vegetation und Zerstörung naturbetonter Biotope vorher Wertstufe 2, nachher Wertstufe 3 erhebliche Beeinträchtigung 14.280m ² Veränderung der Gebäudestrukturen durch den Bau von Verkehrswegen. vorher Wertstufe 3, nachher Wertstufe 3 keine Beeinträchtigungen	Vermeidung weiterer Maßstabs- und Proportionsverluste durch Festsetzungen der max. Baumassen und Durchgrünung des Gebiets. Lagerung der Eingriffe derart, dass wertvolle Bereiche nur kleinflächig und punktuell betroffen sind und in ihrer (Fern-) Wirkung nicht wesentlich gestört werden. Vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden.	-	-

Durch die im Rahmen der Neuaufstellung vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die Bereitstellung einer zusätzlichen 1.076 m² großen externen Ausgleichsfläche können die planungsbedingten Umweltauswirkungen vollständig vermieden, vermindert und kompensiert werden.

Umweltverträglichkeitsprüfung/FFH-Verträglichkeitsprüfung

Die Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) sind im Bebauungsplanverfahren anzuwenden.

Der B-Plan Nr. 47 „Meierfeld“ ist gemäß Anlage 1 des UVPG (Nr. 18.5) als „Industriezone für Industrieanlagen“ einzustufen.

Der vorliegende Entwurf für den Bebauungsplan Nr. 47 umfasst mit seinem Geltungsbereich eine Gesamtfläche von 16,6 ha. Da der B-Plan gegenüber dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr.39 keine weitergehenden Grundflächen entwickelt, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft beitragen könnten, besteht keine Notwendigkeit in einer „allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles“ (§ 3c UVPG) zu entscheiden.

4.3.2 Belange des Immissionsschutzes

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Immissionsschutzes als Bestandteil der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB zu berücksichtigen.

Im Norden und Nordwesten tangiert die BAB 2 und im Osten die B 442 das Plangebiet.

Im Rahmen der Ausarbeitung des B-Planes wurde eine schalltechnische Beurteilung ausgearbeitet. Mit Bezug auf den B-Plan Nr. 39 „Meierfeld“ werden die darin bereits festgesetzten flächenbezogenen Schall-Leistungspegel unverändert in den zeichnerischen und textlichen Teil des B-Planes Nr. 47 übernommen.

Für die festgesetzten Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2) werden daher die nachfolgenden flächenbezogenen Schall-Leistungspegel festgesetzt:

60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts

Diese Festsetzung ist auch im B-Plan Nr. 47 erforderlich, um zwischen dem Gewerbegebiet/Sondergebiet und dem östlich angrenzenden und ebenfalls rechtsverbindlich festgesetzten Mischgebiet einen ausreichenden Immissionsschutz zu bewirken. Auf der Grundlage des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebäude sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Des weiteren wurde im Zuge des B-Planes Nr. 39 eine Ermittlung und Bewertung der durch die Tank- und Ratsanlage verursachten Schadstoffimmissionen durchgeführt. Demzufolge werden die höchsten Emissionen auf dem Anlagengelände der Tank- und Ratsanlage selbst freigesetzt. Auf Grund der meteorologischen Situation im Plangebiet schwächen sich die Immissionen zum Südosten hin deutlich ab. Ferner wird in der Begründung des o.g. B-Planes darauf hingewiesen, dass die ermittelten NO₂, Benzol- und Rußimmissionen im Untersuchungsraum zwar geringfügig zunehmen, dennoch würden diese alle weit unterhalb der Konzentration der 23. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchG) liegen. Auf Grund dieses Untersuchungsergebnisses wurden bereits seinerzeit keine Maßnahmen zum Immissionsschutz erforderlich. Da sich die Situation durch die Festsetzungen des B-Planes Nr. 47 nicht verändern, wird auch heute davon ausgegangen, dass gleiche Rahmenbedingungen für die zu erwartende Immissionssituation vorliegen.

4.3.3 Altlasten

Altlasten oder Altablagerungen im Plangebiet sind nicht bekannt.

Lt. Mitteilung der Kampfmittelbeseitigung, Bezirksregierung Hannover, Dez. 505, bestehen gegen die geplante Nutzung des Plangebietes in Bezug auf Abwurfkampfmittel keine Bedenken.

5. Städtebauliche Werte/Flächenbilanz

SO-Gebiet:	41.235 qm
- davon Anpflanzfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:	8.318 qm
GE -Gebiet:	101.081 qm
- davon Anpflanzfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:	2.867 qm
Flächen für Versorgungsanlagen: Löschwasserzisterne:	739 qm
Öffentliche Grünfläche:	4.373 qm
Öffentliche Verkehrsfläche:	16.278 qm
Plangebiet gesamt:	163.706 qm

- **Externe Fläche** für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft: 0,1 ha.

6. Durchführung des Bebauungsplanes

6.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung dieses B-Planes nicht erforderlich. Die Veräußerung der Grundstücke erfolgt im Rahmen des freien Grunderwerbs.

6.2 Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser)

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden zur Schmutzwasserbeseitigung an die öffentlichen zentralen Entwässerungsanlagen der Samtgemeinde Rodenberg angeschlossen.

Oberflächenwasser

Bei der Entwicklung des Plangebietes ist dafür Sorge zu tragen, dass durch den erhöhten Regenwasserabfluss keine Beeinträchtigungen benachbarter Flächen oder eine zusätzliche Belastung der Vorfluter entstehen. Der Regenwasserabfluss soll insgesamt nach Realisierung der Bauvorhaben nicht größer sein, als unter den natürlichen Bedingungen. Hierdurch wird insbesondere ein Schutz der extrem hochwassergefährdeten Rodenberger Aue erzielt.

Der B-Plan Nr. 39 setzt bereits zwei Standorte für Regenrückhaltebecken (RRB) fest. Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünflächen ist ein naturnah gestaltetes RRB realisiert. Am nördlichen Rand des Sondergebietes ist ebenfalls ein RRB für die Ableitung des im Sondergebiet anfallenden Oberflächenwasser realisiert. Die RRB sind so dimensioniert, dass es das im Plangebiet anfallenden Oberflächenwasser aufnehmen kann. Dies trifft auch für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 47 zu, der gegenüber dem B-Plan Nr. 39 nur in den Bereichen der nachträglich festgesetzten (aber schon realisierten) Straßen einen geringfügig größeren Oberflächenwasserabfluss erzeugt. Das Regenrückhaltebecken ist so dimensioniert, dass die Abflussmengen innerhalb des B-Planes Nr. 47 aufgenommen und zeitverzögert an die nächste Vorflut abgegeben werden kann.

Im Rahmen der Erschließungs- und Ausbauplanung werden die Belange des zivil- und Katastrophenschutzes hinsichtlich der Bereitstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung berücksichtigt. Die zur Löschwasserversorgung vorzuhaltenden Löschwassermengen können

über Wasserentnahmestellen im öffentlichen Wasserversorgungsnetz und über die Löschwasserzisterne sichergestellt werden (3.200 l pro Minute für die Dauer von zwei Stunden). Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hatte der Landkreis Schaumburg auf die Notwendigkeit der Zuwegung für die Feuerwehr hingewiesen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung übernimmt der Landkreis Schaumburg.

Energieversorgung (Elektrizität/Gas)

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und die Gasversorgung übernimmt das Energieversorgungsunternehmen AVACON AG.

Sollten Maßnahmen im Schutzbereich der Freileitungen vorgesehen werden, so ist auf eine rechtzeitige Beteiligung des Energieversorgungsunternehmens E.ON Westfalen Weser AG zu achten.

Post- und Fernmeldewesen

Das Plangebiet wird an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der T-Com, Technik Niederlassung Oldenburg, Bischofskamp 25c, 31137 Hildesheim, Ressort BBN 29, Telefon 05121/161-876 vor Baubeginn angezeigt werden.

Auftreten archäologischer Bodenfunde

Die Bezirksregierung Hannover hat darauf hingewiesen, dass in dem in der Planung ausgewiesenen Gebiet mit dem zu rechnen ist. Gemäß § 13 NDSchG wird dem Träger der Maßnahme deshalb zur Auflage gemacht, den Beginn der Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige hat an die Bezirksregierung Hannover, Dez. 406 Denkmalpflege, Postfach 203, 30002 Hannover, zu erfolgen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten und ggf. eine unverzügliche Bergung dabei entdeckter archäologischer Funde durchgeführt werden kann. Die Anzeigepflicht bezieht sich auf den Oberbodenabtrag in den Straßentrassen sowie den Kanalbau. In Bereichen, in denen archäologische Bodenmerkmale auftreten, hat der Oberbodenabtrag mit einem Hydraulikbagger mit Grabschaufel zu erfolgen.

Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4, wird deshalb ausdrücklich hingewiesen. Sollten im Plangebiet Bodendenkmale auftreten, wird die Bezirksregierung den Trägern der Maßnahme informieren, damit eine zügige Bergung auftretender arch. Objekte organisiert und durchgeführt werden kann.

6.3 Kosten für die Gemeinde

Zur Realisierung dieses Bebauungsplanes entstehen folgende Kosten

Öffentliche Verkehrsflächen	480.000,00 €
Entwässerungsanlagen	bereits fertiggestellt
Wasserversorgungsanlagen und Löschwasserversorgung	bereits fertiggestellt

Kompensationsflächen (extern) 40.000,00 €

Die Finanzierung dieser Investitionen wird durch den Flecken Lauenau sichergestellt.

7. Abwägung

- Ergebnis der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- Abwägung der eingegangenen Anregungen und Hinweise

Landkreis Schaumburg

➤ Amt für Zivil- und Katastrophenschutz

Es wurde auf die Stellungnahme vom 7.1.2004 Bezug genommen. Es wurde festgestellt, dass der vorgetragene Hinweis auf die Notwendigkeit von 3.200 l/min. Löschwasser unter Pkt. 6.2 der Begründung zum B-Plan aufgenommen wurde. Der vorgetragene Hinweis auf die Notwendigkeit der Zuwegung für die Feuerwehr zu den bebauten Grundstücken würde bestehen bleiben.

Abwägung:

Der vorgetragene Hinweis hinsichtlich der Berücksichtigung der Zuwegung für die Feuerwehr zu den bebauten Grundstücken wurde in die Begründung nachrichtlich eingefügt. Die Zuwegung für die Feuerwehr ist bei der konkreten Vorhabenplanung, insbesondere der Stellung zukünftiger Baukörper auf den Grundstücken, zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan werden ausreichend dimensionierte öffentliche Erschließungsstraßen festgesetzt. Der B-Plan trifft hinsichtlich der Festlegung einzelner Zufahrten keine Aussagen, um eine individuelle Gestaltung und Nutzung der Grundstücke zu gewährleisten.

Amt für Naturschutz

Es wurden über die Stellungnahme vom 23.1.2004 hinaus keine weiteren Anregungen vorgebracht.

Abwägung:

Die Begründung wurde in Bezug auf die Aussagen zur Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen ergänzt. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung des Regenrückhaltebeckens (B-Plan Felsenkeller) wird im Zuge des erforderlichen Wasserrechtsantrages eine Detailplanung der geplanten Kompensationsmaßnahmen vorgelegt. Die Detailplanung wird darlegen, dass den besonderen Anforderungen im Hinblick auf Gestaltung und Pflege in besonderem Maße Rechnung getragen wird. Dies gilt ebenfalls für die Gestaltung des naturnahen Regenrückhaltebeckens.

Die vorgetragenen redaktionellen Hinweise, die sich u.a. auf die Nummerierung der in den textlichen Festsetzungen enthaltenen Tabellen und deren Bezug zu anderen Festsetzungen wurden in den B-Plan eingefügt.

➤ Amt für Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft

Es wurde darauf hingewiesen, dass im Landkreis Schaumburg ausschließlich dreiachsige Müllfahrzeuge eingesetzt werden. Um den Unfallverhütungsvorschriften „Müllbeseitigung“

der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen zu genügen, sollte die verkehrliche Erschließung von Baugebieten gemäß den „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95“ ausgeführt werden. Können aus besonderen Gründen diese Empfehlungen nicht eingehalten werden, ist an der nächsten Straße die von Müllfahrzeugen befahren werden kann und darf, ein Stellplatz für Abfallbehälter einzurichten.

Abwägung:

Im B-Plan Nr. 47 „Meierfeld“ sind ausreichend dimensionierte öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die festgesetzte Ringschließung gewährleistet in hinreichendem Maße die Berücksichtigung der Belange der Abfallbeseitigung. Die Magirusstraße mündet im Süden des Plangebietes, wie bereits im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 39 festgesetzt, stumpfförmig. Diese, sowie die am westlichen Rand des Geltungsbereiches stumpfförmig endenden öffentlichen Verkehrsflächen stellen Erweiterungsmöglichkeiten dar. In diesen Abschnitten wird auf eine überdimensionale Wendeanlage mit unverhältnismäßig hohen Versiegelungsgraden verzichtet. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung wird auf den betroffenen Gewerbegrundstücken eine Wendemöglichkeit eröffnet.

➤ **Amt für Wirtschaftsförderung und Regionalplanung**

Es wurde auf die Stellungnahme vom 13.1.2004 verwiesen und Bezug genommen.

Abwägung:

Die Hinweise zum Verfahrensstand der Neuaufstellung des RROP wurden zur Kenntnis genommen. Insbesondere gilt dies für die Aussage, dass der Ortsteil Lauenau im Entwurf des RROP 2001 – entgegen den Ausführungen der Begründung zum B-Plan Nr. 47 – nicht als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten festgelegt war. In die Begründung des B-Planes wurde eingefügt, dass auf der Grundlage der Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens der Kreistag am 1.7.2003 den Ortsteil Lauenau des Flecken Lauenau im RROP als „Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ festgelegt hat.

Es wurde zur Kenntnis genommen, dass der B-Plan Nr. 47 „Meierfeld“ einschl. Teilaufhebung des B-Planes Nr. 39 „Meierfeld“ aus raumordnerischer Sicht befürwortet wird. Auf die entsprechenden Ausführungen der Stellungnahme vom 13.1.2004 wird Bezug genommen. Die entsprechenden Ziele der Raumordnung, die in der Stellungnahme ausführlich dargelegt sind, werden in die Begründung eingefügt.

➤ **Bauordnungsamt**

Es wurde auf die Stellungnahme vom 26.1.2004 hingewiesen. Die zu Punkt 2 vorgetragene Aussage würde in der vorliegenden Begründung keine Berücksichtigung finden.

Abwägung:

Die Begründung zum B-Plan Nr. 47 wurde hinsichtlich der Aussagen, dass die am Südrand des Plangebietes befindlichen landwirtschaftlich genutzten Wegeparzellen als solche genutzt werden und im B-Plan festgesetzt sind, gestrichen. Diese Wegeparzellen sind nicht Gegenstand des B-Planes Nr. 47.

E.ON Westfalen Weser AG

Es wurde darauf hingewiesen, dass wahrzunehmenden Belange in den vorgelegten Unterlagen ausreichend berücksichtigt werden. Auf die Stellungnahme vom 19.3.2003 und

15.1.2004 wurde weiter hingewiesen. Maßnahmen im Schutzbereich der Freileitungen sind frühzeitig mit E.ON abzustimmen.

Abwägung:

Die in der Stellungnahme vom 19.3.2003 und 15.1.2004 vorgetragene Hinweise und Anregungen zielten auf die Berücksichtigung der im Plangebiet verlaufenden Freileitungen und deren Schutzbereiche ab. Der B-Plan Nr. 47 geht in Form von textlichen Festsetzungen bzgl. der Begrenzung der Gebäudehöhen (Höhenstaffelung im Bereich der Schutzstreifen) auf die vorgetragene Belange ein. Sollten Maßnahmen im Schutzbereich der Freileitungen vorgesehen werden, so wird auf eine rechtzeitige Beteiligung des Energieversorgungsunternehmens E.ON Westfalen Weser AG hingewirkt. Der Hinweis wurde in die Begründung eingefügt.

Bezirksregierung Hannover

Es wurde vorgetragen, dass eine Beeinträchtigung der Baudenkmale (siehe Anlage zur Stellungnahme) durch unpassend platzierte hohe bauliche Anlagen im Plangebiet zu befürchten seien. Hierunter würden alle Anlagen über 15 m Höhe fallen, insbesondere Windenergieanlagen sowie Schornsteine, Kran- und Werbeanlagen. Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen dürfen diese nach § 8 NDSchG nicht beeinträchtigen. Die entsprechenden Baumaßnahmen seien daher nicht an jeder Stelle des Plangebietes möglich. Sie bedürfen nach § 10.1 NDSchG zumindest einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Bei einem Verstoß gegen den Umgebungsschutz sei die Genehmigung laut § 10 Abs. 3 zu versagen.

Abwägung:

Der Rat des Flecken Lauenau stellte hierzu klar, dass auf der Grundlage der wirksamen Flächennutzungsplanung der Samtgemeinde Rodenberg durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Meierfeld“ die städtebaulichen Voraussetzungen für die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung eines Gewerbegebietes entwickelt werden, das für den Flecken Lauenau und die Region Schaumburg eine erhebliche Bedeutung als Wirtschaftsstandort aufweist.

Der Rat legte weiter dar, dass der Bebauungsplan dabei die wirksamen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 „Meierfeld“ aufnimmt, insbesondere auch die Festsetzungen über die Höhe baulicher Anlagen wurden aus diesen gegebenen Baurechten übernommen.

Die der Stellungnahme beigefügte Auflistung beinhaltet nahezu alle in Lauenau befindlichen Baudenkmale, überwiegend ohne nachvollziehbaren sachlichen oder räumlichen Bezug zur Planung oder zum Plangebiet. Eine konkrete Beeinträchtigung der aufgelisteten Baudenkmale in ihrer Gesamtheit und Einzelnen gem. § 8 NDSchG kann nach Ansicht des Rates damit nicht begründet werden.

Der Rat stellte weiter fest, dass im Hinblick auf die bereits bestehenden baulichen Anlagen und auf das durch den B-Plan Nr. 39 bereits für das gesamte Areal bestehende Baurecht die vorgetragene Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange ins Leere läuft.

Mit Ausnahme des bereits im Nahbereich der A 2 realisierten Werbemastes der Tank- und Rastanlage können aufgrund der im B-Plan festgesetzten Höhenbegrenzung von baulichen Anlagen keine Anlagen errichtet werden, die eine Höhe von mehr als 15 m aufweisen. In den festgesetzten Gewerbegebieten sind die Höhenbegrenzungen gestaffelt aus dem B-Plan Nr. 39 übernommen worden.

Darüber hinaus befinden sich die in der Liste aufgeführten Baudenkmale nicht im unmittelbaren Einwirkungsbereich des B-Planes Nr. 47, so dass hierzu fehlt es an der erforderlichen

und erheblich beeinträchtigend wirkenden Höhe und an der Nähe bzw. des visuellen räumlichen Bezuges.

Straßenbauamt Hameln

Es wurde darauf hingewiesen, dass die im Ursprungsbebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur Bauverbotszone gem. § 9 FStrG einschl. der zugehörigen textlichen Festsetzung unverändert übernommen werden. Die nachrichtliche Übernahme sei insbesondere von Bedeutung, da hiermit auch jegliche Werbeanlagen in diesem Bereich unzulässig sind.

Abwägung:

Die Bauverbotszone mit nachrichtlicher Übernahme des textlichen Bezuges wurde in den B-Plan eingefügt. Hierbei handelt es sich um eine nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB. Die Bauverbotszone wird im Rahmen einer vereinfachten Änderung gem. § 13 BauGB unter Beteiligung des Straßenbauamtes eingefügt.

8. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet

von

Reinold

Hess. Oldendorf, den 29.4.2004

Planungsbüro Matthias Reinold

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

31737 Rinteln – Krankenhäuser Straße 12

Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 27.2.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 9.3.2004 bis 8.4.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lauenau, den 29.4.2004

Heilmann

.....
Gemeindedirektor

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

am 28.4.2004

als Satzung (§ 10 BauGB)

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

Lauenau, den 29.4.2004

Heilmann

.....
Gemeindedirektor