

Bauleitplanung der Stadt Rodenberg

Regierungsbezirk Hannover - Landkreis Schaumburg

Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

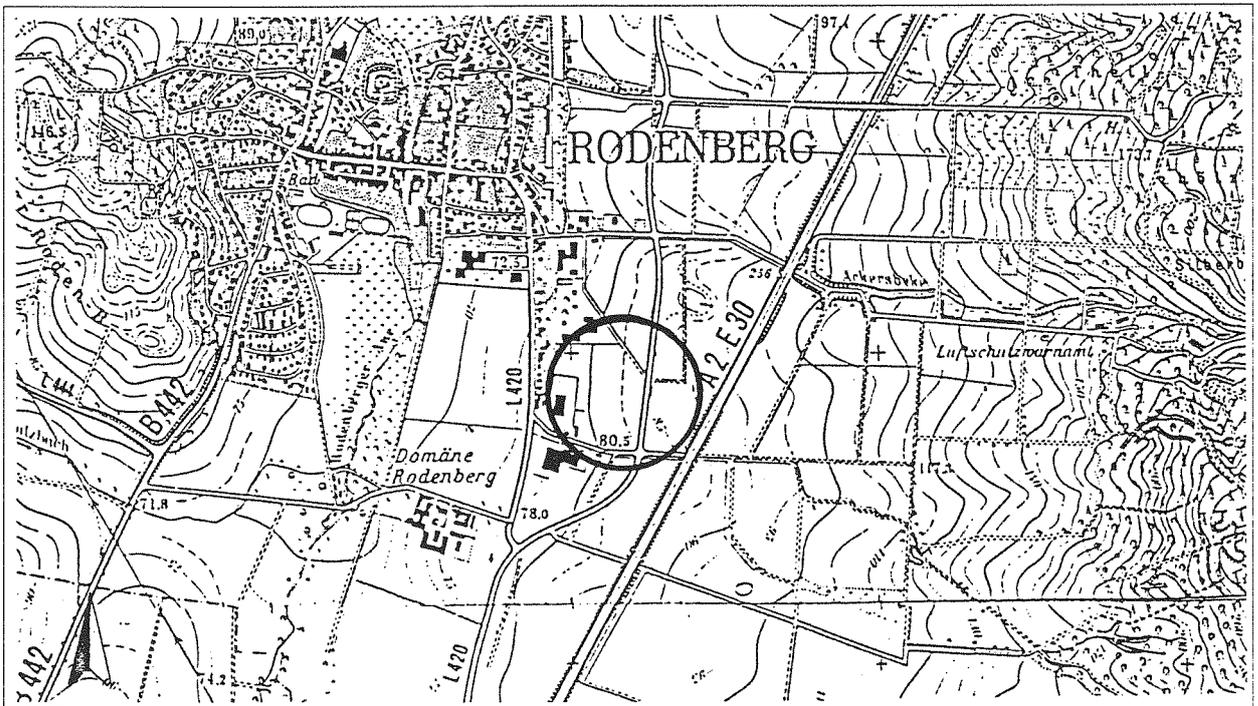
B-Plan Nr. 47

"Gewerbegebiet Seefeld II"

Stadt Rodenberg

einschl. Teilaufhebung des B-Planes Nr. 36 „Am Ackersbach“

- Urschrift -



Matthias Reinold - Planungsbüro
Dipl.-Ing. für Raum- und Stadtplanung
31840 Hess. Oldendorf - Kleinenwieden 35
Telefon 05152-1566 - Telefax 05152-51857

Gliederung

1.	Grundlagen	3
2.	Aufgaben des Bebauungsplanes	3
3.	Städtebauliches Konzept	5
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.2	Ziele und Zwecke der Planung	5
3.3	Zustand des Plangebietes	6
4.	Inhalt des Bebauungsplanes	8
4.1	Bauliche Nutzung	8
4.2	Verkehrsflächen	9
4.3	Belange des Umweltschutzes	10
4.3.1	Belange von Natur und Landschaft	10
4.3.2	Belange des Immissionsschutzes	23
4.3.3	Altlasten	27
5.	Städtebauliche Werte/ Flächenbilanz	27
6.	Durchführung des Bebauungsplanes	28
6.1	Bodenordnung	28
6.2	Ver- und Entsorgung	28
6.3	Kosten für die Gemeinde	29
7.	Abwägung	30
8.	Verfahrensvermerke	

1. Grundlagen

Die Stadt Rodenberg hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Gewerbegebiet Seefeld II“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan stellt die südliche Fortsetzung der bereits westlich der Umgehungsstraße gelegenen Gewerbegebiete Gutenbergstraße und Am Ackersbach dar.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg stellt für den ein Gewerbegebiet mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 0,8 dar. Die Festsetzungen dieses B-Planes werden aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg entwickelt. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird entsprochen.

Der B-Plan Nr. 47 "Gewerbegebiet Seefeld II", Stadt Rodenberg, 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 - Inkrafttreten am 27.01. 1990 zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 BGBl I S. 466) erstellt worden.

2. Aufgaben des Bebauungsplanes

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

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

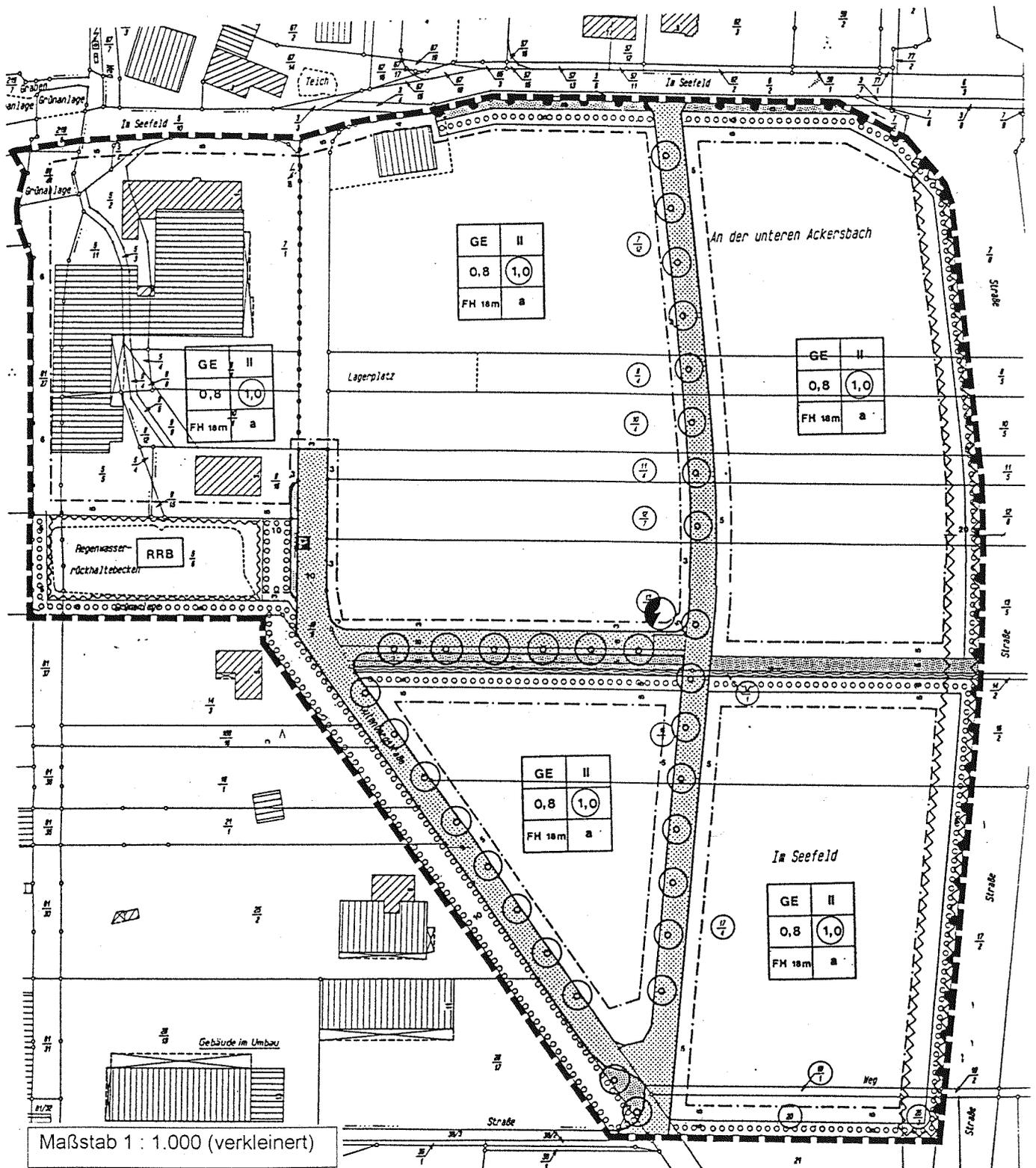


Abbildung der bereits nördlich angrenzend bestehenden Gewerbegebiete

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses B-Planes erstreckt umfasst insgesamt eine Fläche von 76.709 qm und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die nördlichen Grenzen der Flst. 39/4, 39/3, 38/1 und 59/2, das Flst. 59/1 wird gequert.
Im Osten: durch die westliche Grenze der B 442
Im Süden: durch die nördliche Grenze des Krümmeweges
Im Westen: durch die westliche Grenze des Flst. 39/3

Externe Kompensationsfläche: Teilbereiche der Flst. 57/4 und 56/19

Die genaue Lage des Planbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung.

3.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die gewerbliche Nutzung des Plangebietes geschaffen werden. Die nördlich angrenzenden Gewerbegebiete sind zu einem großen Teil bereits an Gewerbebetriebe veräußert und entsprechend baulich genutzt.

Durch die vorhandene Verkehrsinfrastruktur in Form der Anbindung an die BAB 2 (Hannover – Dortmund) sowie der B 442, die eine Verbindung zur BAB herstellt, und der vorhandenen und im FNP wirksam gesicherten Gewerbeflächenpotentiale stellt sich das am östlichen Ortsrand der Stadt Rodenberg gelegene Gewerbeareal als Entwicklungsperspektive für die Stadt dar.

Innerhalb des Gewerbegebietes sollen diese Entwicklung fortgeführt werden. Der Gewerbeflächenbedarf wird aus Anfragen und Kontakten, die bei der Stadt Rodenberg eingehen, deutlich. Die bereits in den nördlich bestehenden Gewerbegebieten vollzogene Ansiedlung von Gewerbebetrieben lässt darauf schließen, dass der auch mit dieser Bauleitplanung verbundene Gewerbebestandort besonders attraktiv ist.

Mit dieser aktiven Gewerbeplanung wird die heimische Wirtschaft gefördert. Die hier in Ausweisung befindlichen Gewerbeflächen dienen neben der Ansiedlung heimischer Betriebe, die an ihrem angestammten Standort keine ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten haben, auch der Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe. Neben den positiven Beschäftigungseffekten in Form der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen wird ein Beitrag zur Festigung der grundzentralen Funktionen Rodenbergs geleistet.

Die städtebauliche Ausformung des Gewerbegebietes orientiert sich an den nördlich angrenzenden Gewerbegebieten Gutenbergstraße und Am Ackersbach, so dass ein sich in den östlichen Ortsrand einfügender Siedlungsabschluss entwickelt werden kann.

Um die zukünftigen Bauvolumen und Höhenentwicklungen baulicher Anlagen zu begrenzen, werden entsprechende Festsetzungen (GRZ, Begrenzung der Höhenentwicklung etc.) getroffen. Auch diese Festsetzungen lehnen sich überwiegend an die Regelungen der bereits genannten Gewerbegebiete an.

Die Belange von Natur und Landschaft werden in Form eines landschaftspflegerischen Beitrages berücksichtigt, der angemessen auf die örtlichen Verhältnisse eingeht, diese bewertet und Vorschläge zur internen Grünordnung und externen Kompensation vorträgt. Die Begründung geht in Kurzfassung auf die gewonnenen Ergebnisse ein. Der vollständige landschaftspflegerische Beitrag wird der Begründung beigelegt und den Trägern öffentlicher Belange und den privaten Personen zugänglich gemacht.

3.3 Zustand des Plangebietes

Die innerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen stellen sich nahezu ausschließlich als intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen dar. Im Nordosten befinden sich nur noch in geringem Umfang extensiv genutzte Grünflächen, die jedoch von der unmittelbar angrenzenden B 442 stark beeinträchtigt werden.

Für das Plangebiet ist die bereits gewerblich geprägte Umgebung kennzeichnend. Im Norden, Westen und Süden grenzen gewerblich genutzte Grundstücke an. Im Süden befindet sich ein Wohngebäude, das dem südwestlich gelegenen Gewerbebetrieb im Sinne von Betriebswohnungen zuzuordnen ist.

Im Osten verläuft die B 442 (Umgehungsstraße Rodenberg) in Nord-Süd-Richtung. Der dem öffentlichen Verkehr gewidmete Krümmeweg befindet sich am südlichen Rand, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses B-Planes und stellt die verkehrliche Verbindung zwischen den o.g. Betriebswohnungen und den im südwestlichen Bereich landwirtschaftlich genutzten und zum Teil mit einer Nebenanlage bebauten Grundstücksflächen dar.

Aus der nachfolgenden Abbildung „Nutzungsstrukturen in der Umgebung“ wird deutlich, dass in den unmittelbaren Übergangsbereichen zu benachbarten Grundstücksflächen und Nutzungen keine Nutzungskonflikte ableitbar sind. Mit Ausnahme der östlichen Plangebietsgrenze grenzen jeweils Gewerbebetriebe an den Geltungsbereich dieses B-Planes an.

Im Süden befindet sich ein papierverarbeitender Betrieb, daran schließt sich im weiteren nördlichen Verlauf eine Tischlerei sowie ein Betrieb mit Lackverarbeitung an. Im Norden befinden sich ebenfalls Gewerbebetriebe, deren Standorte in rechtsverbindlichen B-Plänen (s.o.) gesichert sind.

Von der östlich verlaufenden Umgehungsstraße, die zukünftig eine Verkehrsmenge von rd. 11.000 Kfz/24 h aufweisen wird, ist das gesamte Gewerbeareal einsehbar. Positive wie negative Gestaltungsaspekte sind für eine breite Öffentlichkeit sichtbar und somit Ausdruck der Siedlungsentwicklung im Bereich des östlichen Siedlungsrandes. Von der nach Osten hin ansteigenden freien Feldmark mit anschließenden Waldbereichen ist ebenfalls der gesamte östliche Ortsrand einsehbar.

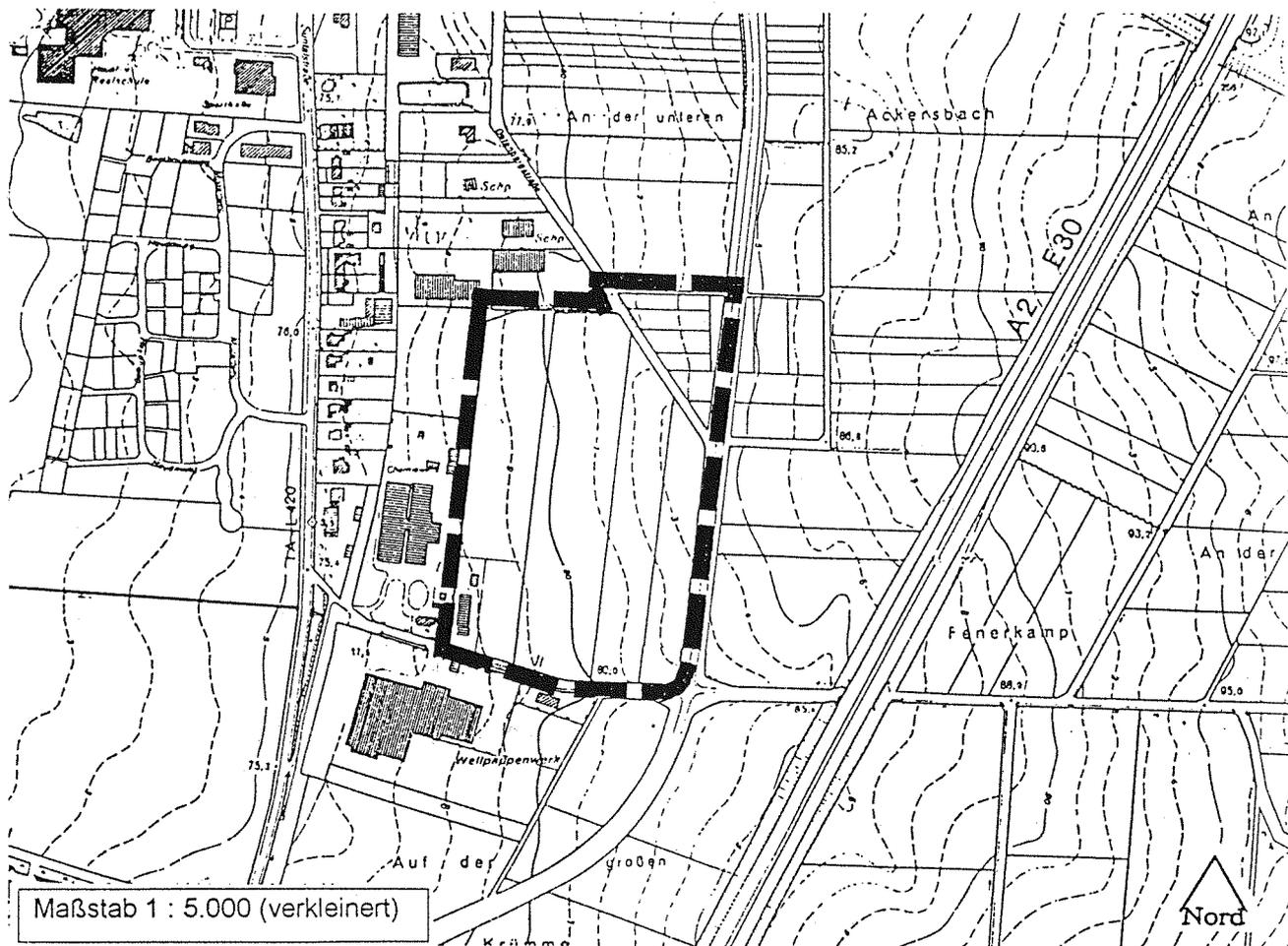


Abbildung der topographischen Situation des Plangebietes

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bauliche Nutzung

In Anlehnung an die in den B-Plänen Gutenbergstraße und Am Ackerbach festgesetzte Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) festgesetzt.

Mit Ausnahme des festgesetzten Ausschlusses von Vergnügungsstätten, die auch an anderen Standorten innerhalb des Stadtgebietes realisiert werden könnten, soll dieses Gewerbegebiet möglichst vielen Gewerbebetrieben und Branchen die Möglichkeiten der Ansiedlung eröffnen. Der Nutzungsausschluss wird daher gering gehalten. Hierfür stellt die besondere Lage des Plangebietes in Form der guten Verkehrsinfrastruktur und der geringen Immissionssensibilität der umgebenden Nutzungen eine wesentliche Voraussetzung dar.

Im festgesetzten Gewerbegebiet werden Einzelhandelsbetriebe mit der Sortimentsgruppe Lebensmittel ausgeschlossen. Diese Festsetzung ist erforderlich, um die im Versorgungskern Rodenbergs bestehenden Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittel) nicht durch weitere, am Ortsrand gelegene Verbrauchermärkte mit vergleichbarem Warensortiment zu beeinträchtigen. Diese Festsetzung steht in Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtanierung Rodenberg, wonach der Versorgungskern, der sich wesentlich auf den Bereich Lange Straße, Amtsplatz und Amtsstraße erstreckt, strukturell und gestalterisch entwickelt werden soll. Hierzu zählt u.a. die Sicherung und Förderung von bereits

vorhandenen und zukünftig hinzukommenden Einzelhandelsbetrieben, die das Warensortiment Lebensmittel anbieten.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind großzügig bemessen und gewährleisten die Realisierung unterschiedlicher Standortansprüche der zukünftigen Gewerbebetriebe. Die zukünftige Parzellierung des Gewerbeareals wird durch die festgesetzten Baugrenzen nicht eingeschränkt.

Die Maße der baulichen Nutzung orientieren sich an der Bebauungsstruktur wie sie in den nördlich angrenzenden Gewerbegebieten realisiert worden ist, so dass auch innerhalb der hier festgesetzten Gewerbegebiete eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine offene Bauweise im Sinne einer abweichenden Bauweise (ohne Begrenzung der Gebäudelängen) festgesetzt wird. Die so festgesetzten Maße der baulichen Nutzung lassen ausreichend Gestaltungsspielraum für ansiedlungswillige Betriebe und stellen gleichzeitig einen der Ortsrandlage angemessenen städtebaulichen Rahmen dar, so dass sich die zukünftigen Gebäude in den östlichen Siedlungsrand Rodenbergs integrieren lassen.

In Anlehnung an die derzeit höchsten baulichen Erhebungen, die sich im nördlich anschließenden Gewerbegebiet befinden (Druckereigebäude) und in Anlehnung an die bereits im B-Plan "Gutenbergstraße" festgesetzte max. Gebäudehöhe von 18 m wird auch für den räumlichen Geltungsbereich dieses B-Planes die max. Höhe der baulichen Anlagen auf 18 m begrenzt. Als Bezugsebene wird die zur Erschließung dienende öffentliche Verkehrsfläche definiert. Diese Festsetzung ist erforderlich, da sich das Plangebiet unmittelbar am östlichen Ortsrand Rodenbergs befindet und großvolumige oder mastartige bauliche Anlagen das Erscheinungsbild des Ortes nachhaltig stören würden. Die festgesetzte Gliederung der Baugebiete bezieht sich auf die damit verbundene Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln.

4.2 Verkehrsflächen

Die im Planbereich gelegenen Gewerbeflächen werden über eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende und 8 m breite öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße) erschlossen. Im Norden wird die Planstraße an die bereits rechtsverbindlich festgesetzte Verkehrsfläche angebunden, so dass eine direkte verkehrliche Verbindung zu den angrenzenden Gewerbearealen gegeben ist.

Im Plangebiet wird der Gewerbeverkehr durch einen versetzt angeordneten Straßenverlauf derart geführt, so dass störende Verkehre vermieden werden. Ein in der Mitte des B-Planes angeordneter Wendebereich (Durchmesser 22 m) ermöglicht ggf. erforderlich werdende Rangiermanöver, so dass daraus im Hinblick auf die sich anschließenden Straßen (Krümmeweg und Gutenbergstraße) eine relative Verteilung der Verkehrsmengen resultiert. Über die o.g. Straßen wird das Gewerbeareal an die B 442 angeschlossen.

Die Einmündung Suntalstraße/ Krümmeweg ist zur Aufnahme des dort eher untergeordnet zu erwartenden gewerbebezogenen Verkehrs ausreichend dimensioniert. Der Einmündungsbereich wird bereits gegenwärtig von den angrenzenden Gewerbebetrieben genutzt. Beeinträchtigungen des Zu- und Ablieverkehrs sind nicht zu erwarten. Es wird davon ausgegangen, dass der überwiegende Gewerbeverkehr über den Anschluss an die nördlich angrenzende Gutenbergstraße mit Anbindung an die B 442 erfolgt.

Durch die in der Nähe befindliche Autobahnanschlüsse Lauenau und Bad Nenndorf wird der Planbereich an das überörtliche und regionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Der Krümmeweg wird im weiteren östlichen Verlauf Richtung B 442 überwiegend von landwirtschaftlichem Verkehr genutzt. Diese Situation wird sich durch diese Planung nicht verändern.

Der innerhalb des Plangebietes entstehenden Stellplatzbedarf ist gem. den Regelungen der NBauO auf den Grundstücken sicherzustellen. Im Rahmen der konkreten Ausbau- und Erschließungsplanung werden weitergehende Aussagen zur Anordnung von Stellplätzen und Baumstandorten im öffentlichen Straßenraum gemacht. Da zum Zeitpunkt der Planaufstellung die konkrete Parzellierung noch nicht feststeht und daher auch keine Aussagen über die Lage zukünftiger Grundstückszufahrten gemacht werden können, wird auf die Festsetzung von Stellplätzen und Bäumen im öffentlichen Straßenraum verzichtet.

4.3 Belange des Umweltschutzes

4.3.1 Belange von Natur und Landschaft

- Der Zweck der landschaftspflegerischen Begleitplanung

Durch diese Begleitplanung sollen voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft aufgrund der Folgen eines Bebauungsplanes bestimmt und minimiert werden. Grundlage ist die Eingriffsregelung, deren Rechtsstand im Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. vom 01.01.1998, §§ 1, 1a, 9, 135a-c), im Nds. Naturschutzgesetz (NNatG, §§ 7-16, i.d.F. vom 17.06.1994) und im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, § 8 und 8a, i.d.F. vom 18.08. 1997) beschrieben wird.

In § 8 NNatG wurde verankert, dass Eingriffe in Natur und Landschaft die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen dürfen. Erhebliche (oder nachhaltige) Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu vermeiden oder bei Unvermeidbarkeit auszugleichen. Lassen sich erhebliche Beeinträchtigungen auch nicht ausgleichen, sind durch Ersatzvorkehrungen Maßnahmen zu ergreifen, die Natur und Landschaft möglichst in der Umgebung adäquat zur Schwere der Beeinträchtigungen entwickeln.

Diese Begleitplanung untersucht die Eingriffsfolgen durch das Baugebiet „Am Seefeld II“. Ziel der Bebauungsplanung ist die Vorbereitung und die rechtsverbindliche Absicherung eines Gewerbegebietes mit zugeordneten Außenanlagen. Die Pflicht zur Minimierung der negativen Eingriffsfolgen (= erhebliche Beeinträchtigungen) liegt bei der planenden Gemeinde, welche die Untersuchungen zu den Möglichkeiten der Reduzierung der Eingriffsfolgen den B-Planunterlagen beizufügen hat.

Mit Hilfe dieses Beitrages sollen alle am Planungs- und Festsetzungsprozess beteiligten Personen und Institutionen in einer Gesamtschau über die voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und die möglichen Maßnahmen informiert werden und eine fundierte Beurteilungsgrundlage für Stellungnahmen und Abwägungen erhalten. Der Beitrag dient dabei auch der Harmonisierung des Informationsstandes und als Basis für ähnliche Verständnisse zum Vorhaben. Eine vollständige Erfassung der komplexen Verhältnisse in der Realität von Natur und Landschaft kann dabei jedoch nicht erwartet werden.

Arbeitsschritte: Die voraussichtlich auftretenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft lassen sich nur dann umfassend einschätzen, wenn vor den Wirkungsanalysen die Gegebenheiten in Natur und Landschaft hinreichend genau als

Beurteilungsgrundlagen ermittelt werden (Analyse der gegenwärtigen Beiträge des Plangebietes zu Natur und Landschaft).

Um erhebliche Beeinträchtigungen der mit dem B-Plan ermöglichten Bauvorhaben auf Natur und Landschaft minimieren zu können, ist auch das Vorhaben an sich ausreichend detailliert zu beschreiben, damit die künftigen Veränderungen in Natur und Landschaft hinreichend genau abgeleitet werden können (eingriffsrelevante Darstellung des Vorhabens).

Damit durch die anschließenden Wirkungsanalysen die Erheblichkeit der voraussichtlichen Beeinträchtigungen besser erkennbar wird, sind die Ausdehnungen und die Intensitäten der Auswirkungen möglichst näher zu beschreiben.

Über die eigentlichen Wirkungsanalysen und die Beurteilung der Erheblichkeit hinaus soll die landschaftspflegerische Begleitplanung letztendlich zu Vorkehrungen im Sinne der Eingriffsregelung führen, damit die erheblichen Beeinträchtigungen gemindert oder gar vermieden werden können (Erarbeitung von Kompensationsmaßnahmen). Es sollen Hinweise erarbeitet werden, die im Rahmen der gerechten Abwägung aufgegriffen und in die Aussagen des Bebauungsplanes eingearbeitet werden.

- Gegenwärtige Beiträge des Plangebietes zum Naturhaushalt

Gegenwärtige Beiträge d. Plangebietes zu Biotopen / Pflanzengemeinschaften

Das Plangebiet schließt im Norden, Westen und teilweise im Süden überwiegend an vorhandene Gewerbe- und siedlungsbestimmte Biotope an und umfasst zum größten Teil intensiv ackerbaulich genutzte Flächen (AT). Sie wurden durch die Umgehungsstraße von den weiter östlich gelegenen ackerbaulichen Flächen abgetrennt, die sich bis zur A2 erstrecken. Von einer typischen Feldflur ist im NO des Plangebietes ein von halbruderalen Gras- und Staudenfluren gesäumter und teilweise überwachsener Feldweg übrig geblieben. Insgesamt ergibt sich ein biotopbezogener Wert des Plan-Gebietes von rd. 81.400 Einheiten.

Beiträge des Plangebietes zur Tierartenverbreitung

Bisher konnten im Untersuchungsraum keine besonderen Vorkommen von gefährdeten Vogel- oder Heuschreckenarten festgestellt werden. Das betrifft sowohl die Funktionen der Fläche als (Teil-) Lebensraum wie auch als Wanderweg / Rastplatz. Nach bisheriger Kenntnis ist davon auszugehen, dass das Plangebiet für die Verbreitung gefährdeter Arten keine Bedeutung hat und damit insgesamt für Artverbreitungen nur sehr gering bedeutend ist.

Beiträge des Plangebietes zum Naturgut Boden

Bei den Geotopen als Dokumenten der Geogeschichte des Plangebietes ist davon auszugehen, dass der Bodenkörper aus einer Lössdecke als Wind-Bildung besteht, die weichsel-kaltzeitlich über eine geogenetisch überprägte, saale-kaltzeitlich abgelagerte Grundmoräne abgelagert wurde. Darunter liegen Reste der Mittelterrassen-Ebene, welche saale-kaltzeitlich von (einem Vorläufer) der Rodenberger Aue abgelagert worden sind. Tertiäre Geotopstrukturen kommen nicht vor. Feste Kalk-, Mergel- oder Tongesteine der Jüngeren Jurazeit stehen in wahrscheinlich > 5 m Tiefe an.

Bei den Pedotopen als Dokumente über die Geschichte der Vorort-verwitterung des Bodens ist davon auszugehen, dass es sich im Plangebiet und darüber hinaus ausschließlich um

Parabraunerden handelt, die durch Bodenerosion während des Neuzeit (Holozän) verkürzt worden sind.

Beiträge des Plangebietes zum Wasserhaushalt

Südlich des Plangebietes kommt auf einer Länge von etwa 190 m der ursprünglich natürliche Graben der Krümme als Gewässer III. Ordnung vor. Im Bodenkörper schließt sich daran in etwa 1,3 und 1,5 m Tiefe Grundwasser an. Durch den leicht gewölbten Geländeanstieg im Plangebiet steigt zum Norden des Plangebietes der Grundwasserflurabstand auf vermutlich 1,8 bis >2 m an. Künstliche Gräben zur Entwässerung der bis jetzt ackerbaulich genutzten Flächen kommen entlang des alten Feldweges vor. In der Dynamik des Wasserhaushaltes gehört das Plangebiet zum Einzugsgebiet der Krümme. Die Fläche trägt durch die Aufteilung der Niederschläge in Verdunstungs- und in Sickerwasser mit anschließender Grundwasserneubildung und den Abstrom in die Krümme zu dieser Dynamik bei.

Nach Einschätzungen verdunsten im Plangebiet momentan bei Getreide- oder Zuckerrübenanbau im Mittel rd. 80-85% der Niederschläge wieder und 16-22% sickern zum Grundwasser (Grundwasser-Neubildung). Bei Maisanbau liegt die Aufteilung bei 65% Verdunstung und 35% Versickerung. In stärkeren Niederschlagsperioden wird das Sickerwasser auf dem Weg nach unten aufgrund von Strukturwechseln und Haftnässeerscheinungen im Bodenkörper immer wieder zeitweilig leicht angestaut (schwache Pseudovergleyung im Unterboden).

Beiträge des Plangebietes zum Wärmeklima

Die in größeren Bereichen baum- und strauchlosen Ackerflächen des Talraumes gehören im allgemeinen zu den produktivsten Bereichen dieser Landschaft für die Entstehung kühlerer Luft bei windstillen Ausstrahlungs-Wetterlagen. Durch die leichten Gefälleverhältnisse des Tales in Richtung Rodenberger Aue und damit zum Ort Rodenberg über das Plangebiet hinweg wird der Ortsbereich in windstillen Ausstrahlungs-Wetterlagen von zuströmenden frischen und kühleren Luftmassen erreicht. Insgesamt haben aber diese Bedingungen im Plangebiet keine besonderen Funktionen, da die überbauten und damit die bei intensiver Sonneneinstrahlung hitzeanfälligen Ortsbereiche aus dem Hangbereich des Plangebietes kaum mit kühleren Luftmassen erreicht werden. Die dichte Randbebauung entlang der Suntalstraße und die zugehörigen dichten Grundstücksbepflanzungen westlich des Plangebietes haben eine aufstauende Wirkung für den Abstrom der kühleren Luftmassen und schirmen darunterliegende Siedlungsbereiche zumindest für einen Zustrom aus der Richtung des Plangebietes mehr oder weniger ab. Lufthygienische Fragestellungen spielen in diesem Landschaftsraum allgemein keine größere Rolle. Insgesamt ist der Beitrag des Plangebietes zum Wärmeklima der Umgebung nicht von größerer Relevanz.

Beiträge des Plangebietes zum Landschaftsbild

Das Plangebiet an sich ist sowohl im Relief wie auch bei der Vegetation oder Bebauung weitgehend frei von raumbildenden Strukturen. Die Randlage in der Mulde der Rodenberger Aue mit einem sichtbaren Gefälle dorthin ist aber leicht raumprägend. Unmittelbar außerhalb des Plangebietes werden durch angrenzende (gewerbliche) Bebauung mit überwiegend nadelholz-geprägten Baumkulissen der zugehörigen Grundstücke an mehreren Seiten raumbildende Kanten gesetzt. Von höher gelegenen Bereichen des Plangebietes kann der Blick aber teilweise bereits darüber hinweggehen. Hohe Laubbaum- und Laubstrauchbestände wie bei klassischen Ortsrändern dominieren nicht. Die weitgehend geraden Raumkanten des östlichen Ortsrandes (westlich des Plangebietes) werden z.T.

stark von den großflächigen Gewerbebauten geprägt, deren Höhen auf bis zu 12 m geschätzt werden. Aufgrund dieser umgebenden bildprägenden Raumkanten, aufgrund der Abtrennung des Plangebietes von anderen Ackerflächen durch die neue Umgehungsstraße und aufgrund der leichten Neigung der Fläche zum Ort hin wird das Plangebiet unter Umständen und unbewusst eher zum Ortsbereich als zur freien Landschaft gezählt, obwohl das Plangebiet den Raum durch ackerbauliche Vegetation bestimmt. Das visuelle Landschaftserleben ist in der näheren bis weiteren Umgebung des Plangebietes kaum auf einzelne und damit besonders wichtige Sichtbeziehungen eingeschränkt (mit Ausnahme von Aufenthaltsbereichen in der angrenzenden Ortslage).

- Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Natur und Landschaft) durch die vorgesehenen Nutzungen

Erhebliche Beeinträchtigungen der Biotope / Pflanzenartengemeinschaften

Biotopbezogene Flächenwertbilanz

Nachfolgend wird zunächst der maximale Grad der Beeinträchtigung im Teilbereich der Biotope/ Lebensgemeinschaften (Pflanzenartenverbreitung) bestimmt. Dabei werden an dieser Stelle keine Vorkehrungen zur Sicherung von Natur und Landschaft berücksichtigt. Mit Hilfe einer Tabelle werden die gegenwärtigen und die künftigen Flächenwerte gemäß den vorgesehenen Nutzungen ermittelt und gegeneinander bilanziert. Daraus wird der Gesamtverlust an biotopbezogenen Bedeutungs-Einheiten ersichtlich.

Um die Bilanzierung in der Tabelle besser nachvollziehen zu können, sind in einem Plan im Anschluss an dieses Kapitel die genannten Flächengrößen (teilweise in ihren Summen) auf die Teile des Plangebietes bezogen.

Bilanz biotopbezogener Flächenwerte
ohne Sicherungs-Vorkehrungen für Natur und Landschaft

Biotope	Größen	Wertstufe	Flächenwert (Spalte 2 x 3)	Bilanzwert (s. Methodik)
Name, Kürzel	Fläche m ²	Zahl	Zahl	
1	2	3	4	5
Gegenwärtige Flächenwerte vor dem Eingriff				
Intensivacker	65760	1,0	65760	65760
Weihnachtsbaumschulen	1300	1,0	1300	1300
	960	1,5	1440	960
Intensivweide	1990	1,5	2985	1990
Vorhandene Gewerbefläche	1290	<1	1290	1290
Obstbaumbestand, großenteils auf Intensivweide	850	2,5	2125	2125
Feldweg, befestigte Bereiche, überwachsen	190	1,5	285	190
Wegsäumende halbruderale Grasfluren	860	1,5	1290	860
halbruderale Gras- und Staudenfluren	950	2,0	1900	1900
Summen	74.150			76.375
Flächenwerte gemäß den Festsetzungen des B-Planes				
Bebauung im GE1	2625	<1	2625	2625
Außenanlagen GE1	655	1,0	655	655
Bebauung im GE2	2620	<1	2620	2620
Außenanlagen GE2	655	1,0	655	655
Bebauung im GE3	10830	<1	10830	10830
Außenanlagen GE3	2705	1,0	2705	2705
Bebauung im GE4	5575	<1	5575	5575
Außenanlagen GE4	1395	1,0	1395	1395
Bebauung im GE5	32.070	<1	32.070	32.070
Außenanlagen GE5	8.015	1,0	8.015	8.015
Öffentliche Straßen	5395	<1	5395	5395
Rückhaltebecken in überwiegend technischer Ausführung	3015	1,0	3015	3015
öffentliche Grünstreifen	635	1,0	635	635
Bachbegleitende Staudenfluren, verschmälert	605	2,5 → 2,0	1210	1510
Summen	74.150			74.150
Flächenwert-Defizit zwischen gegenwärtigem und künftigem Bestand				-2.225

Für den gegenwärtigen Bestand ergibt sich ein biotopbezogener Flächenwert von 76.375 Einheiten. Der künftige Bestand ergibt einen Gesamtflächenwert von 74.150 Einheiten. Eine Realisierung des vorgesehenen Nutzungen ohne Vorkehrungen zur Sicherung von Natur und Landschaft bewirkt somit im Plangebiet ein Defizit von 2.225 biotopbezogenen Flächenwert-Einheiten. Davon entstehen rd. 950 Einheiten durch Verluste der flächigen halbruderalen Gras- und Staudenfluren, 1275 Einheiten durch den Verlust der Obstbäume auf Intensivweide.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Tierartenverbreitung

Da das Plangebiet nach bisherigen Kenntnissen keine Bedeutung für die Verbreitung gefährdeter Tierarten hat und damit nur sehr geringe Bedeutung für die allgemeine Verbreitung von Arten, sind durch eine Realisierung des Bebauungsplanes ohne besondere Sicherungs-Vorkehrungen keine erheblichen Beeinträchtigungen dieses Naturgutes zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturgutes Boden

Zur Inwertsetzung der erheblichen Beeinträchtigungen des Naturgutes Boden wurde das vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie (NLÖ) als Hinweis veröffentlichtes Modell sinngemäß weiterentwickelt. In Anlehnung daran wird der Bedeutungsverlust durch Überbauung (Gebäude, Nebenanlagen, Pflasterflächen usw.) je nach geotop- und pedotopbezogener Bedeutung des betroffenen Bodens durch Multiplikation der verlorenen Flächen mit den Faktoren 0,5 bei Bedeutungsstufe 5 (sehr hohe Bedeutung) bis 0,1 (bei Bedeutungsstufe 1 = sehr gering) ermittelt. Diese Vorgehensweise wird je nach höherer Wertigkeit entweder auf den Geotopbestand oder auf den Pedotopbestand bezogen. Dabei wurde darauf geachtet, dass die Ergebnisse nicht wesentlich von dem alten Berechnungsverfahren abweichen. Außerdem werden voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen ermittelt, die sich aus besonderen Empfindlichkeiten der oberen Bodenschichten des Plangebietes ergeben können.

Geotop- bzw. pedotopbezogene Bilanz zum Verlust an Bodenwerten

Geotop- und pedotopbezogene Bodenwerte vor dem Eingriff			Geotop- und pedotopbezogene Bodenwerte nach dem Eingriff			Bilanz
Bestehende Geotope	Größen	Bedeutung	geplante / entstehende Objekte	Bedeutung	Faktor (Spalte 3 x 0,1)	Einheiten (Spalten 2 x 7)
Name, Kürzel	Fläche m ²	Zahl	Name, Kürzel	Zahl	Zahl	Zahl
1	2	3	5	6	7	9
Lößdecken	52.430	3,0	Gebäude, Nebenanlagen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	0	0,3	-15.730
	3.355	3,0	Öffentliche Verkehrsflächen	0	0,3	-1005
	2.400	3,0	Becken der Regenwasser-Rückhalteanlage (75% des Grundstücks)	1,0	0,2	-480
				Summe		-17.215
				Werteinheiten = Summe x 2		- 34.430

Aus der vorgesehenen künftigen Überbauung mit Gebäuden, Nebenanlagen, Verkehrsflächen etc. ergibt sich ein Verlust von rd. 16.280 Boden-Einheiten (= m²). Zusätzlich kommt es zu größeren Verlusten an humushaltigem Oberboden durch die Erschließungsstraßen, die Gebäude und Nebenanlagen.

Beeinträchtigungen aufgrund besonderer Bodenempfindlichkeiten: Erhebliche Beeinträchtigungen können sich auch aufgrund der besonderen Empfindlichkeiten der Löss(Lehm)-Decke und der darunter liegenden Grundmoräne ergeben. Sie sind überdurchschnittlich empfindlich für Verdichtungen, Verschmierungen und Gefügezerstörung bei maschineller Bearbeitung ab stark frischen Bodenfeuchten. Hinzu kommt eine schlechte Befahrbarkeit ab schwach feuchtem Boden. Starke Bodenfrische ist daran zu erkennen, dass Bodenmaterial bei Wasserzugabe noch etwas nachdunkelt und beim Ausrollen auf 3mm Dicke vorher zerbröckelt (ist nicht plastisch oder steif). Für das Plangebiet treffen solche Verhältnisse nach bisheriger Einschätzung allgemein wahrscheinlich ab Ende Oktober bis Anfang April zu. Dabei zu beachten ist, dass im Bodenkörper die Feuchte allgemein von oben nach unten hin zunimmt.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes

Die vorgesehenen baulichen Nutzungen durch Gebäude, Hof- und Verkehrsflächen haben deutlichen Einfluss auf die gegenwärtige Bilanz von Verdunstung, Versickerung und Abfluss.

Der oberirdische Abflussanteil steigt bei ungünstigster Belagswahl für Hofflächen von 0 % auf >70 %. Dieser hohe Abflussanteil kommt überwiegend durch den starken Verlust im Verdunstungsanteil zustande (nur noch rd. 25% statt bisher 75-85%). Der Abflussanteil kann deutlich durch eine gezielte Belagswahl für die Hof- und Verkehrsflächen reduziert werden. Ebenfalls wirksam in der Reduktion des Abflussanteiles wären Änderungen in der GRZ, dieser Einfluss wäre jedoch bei den angenommenen GRZ etwas geringer. In Kombination beider Möglichkeiten (Belagswahl und GRZ-Reduktion) ließe sich der oberirdische Abflussanteil im günstigsten angenommenen Fall auf etwa 50 % reduzieren, bei zusätzlicher seitlicher Restwasserversickerung von den Hofflächen (kein Abfluss von diesen Flächen mehr) immerhin auf ca. 40 %. Der oberirdische Abflussanteil wird bei Direktanschluss der Regenwasserkanalisation nur wenig zeitverzögert und damit mehr oder weniger unmittelbar in die Krümme als vorflutendes Oberflächengewässer abgeführt. Mit diesem Oberflächenabfluss aus dem Plangebiet gehen entsprechende Verluste im Verdunstungs- und Versickerungsanteil einher sowie eine mehr oder weniger spürbare Steigerung von Hochwasserwellen in nachfolgenden Fließgewässerabschnitten.

Im Verdunstungsanteil ergeben sich ganz allgemein mit der Überbauung die deutlichsten Verluste. In der gegenwärtigen Verteilung wurde je nach Anbaufrucht ein Anteil von (65)75-85% ermittelt. Künftig werden es nur noch 25-35 % sein, bezogen auf die Summe der Baugebiete. Durch Veränderungen in der Wahl der Oberflächenbeläge ergeben sich dabei nur relativ geringfügige Steigerungen. Reduktionen im Maß der baulichen Nutzung steigern den Verdunstungsanteil ähnlich.

Der Versickerungsanteil (bezogen auf die Summe der Baugebiete) wird bei glattem Verbundsteinpflaster von gegenwärtig 15-25 (35) % auf 5 % reduziert. Durch Änderungen in der GRZ würden sich keine wesentlichen Veränderungen ergeben, wohl aber durch eine andere Wahl bei den Hof- und Verkehrsflächenbelägen (17-18 %). Dadurch würden sich die künftigen Versickerungsverhältnisse den gegenwärtigen unter Getreide annähern. Seitliche Restwasserversickerungen würden den Anteil nochmals um rd. 7 % steigern. Dann wäre der gegenwärtige Versickerungsanteil wohl wieder erreicht.

Das Auffangen von Niederschlägen in Zisternen zur anderweitigen Verwendung hätte folgende Auswirkungen. Eine jährliche Nutzung von 20 Litern Niederschlag pro m² überbauter Fläche reduziert beim vorgesehenen Maß der baulichen Nutzung (2. Zeile) den oberirdischen Abfluss um 1,5%, in den beiden anderen Fällen um ebenfalls 1,5 % (3. Zeile) bzw. 1,4% (4. Zeile). Steigerungen in der Nutzung aufgefangener Niederschläge reduzieren den oberirdischen Abflussanteil entsprechend mehr. Insgesamt ist die Wirkung aber erst bei deutlich stärkerer Nutzung als jährlich 20L / m² überbauter Fläche spürbar.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Wärmeklimas

Wärmeklima: Die Flächen für Gebäude und Nebenanlagen werden mit der Realisierung der Bauwerke von Entstehungsbereichen für kühlere Luftmassen in warmluft-produzierende und eher hitzeanfällige Flächen umgewandelt werden. Ursache ist die wesentlich gesteigerte Wärmespeicherfähigkeit aus der Sonneneinstrahlung sowie der weitestgehende Verlust der kühlenden Verdunstung über Vegetation und Bodenoberfläche. Aufgrund der vorgesehenen hohen GRZ von 0,8 für weite Bereiche des Plangebietes werden diese Veränderungen im Plangebiet voraussichtlich sehr deutlich spürbar sein. Da die gegenwärtige Produktion kühlerer Luftmassen im Plangebiet bei nächtlichen Ausstrahlungswetterlagen in ihrer Bedeutung für westlich liegende Ortsbereiche eher gering einzustufen sind (aufgrund der Barrierewirkung dortiger Grenzpfanzungen und Baudichten), werden mit der Realisierung des B-Planes für das Wärmeklima der Umgebung voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sein. Südlich des Plangebietes könnte die stärkere Aufheizung der Luft jedoch durchaus spürbar sein.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes

Wenn das Vorhaben ohne Vorkehrungen zur Sicherung von Natur und Landschaft durchgeführt wird, kommt es auch beim Landschaftsbild zu deutlichen Beeinträchtigungen. Die vorgesehenen baulichen Nutzungen im Plangebiet werden den Einfluss der großvolumigen Bauwerke als raumbildende und raumprägende Komponenten im Ostbereich von Rodenberg deutlich verstärken. Insbesondere in der möglichen Höhenausdehnung weichen die Bauwerke recht deutlich von den bisher vorhandenen Bauweisen in diesem Randbereich von Rodenberg ab. Das noch in Maßen mögliche visuelle Erleben von durchgrünter Ortsrand-Landschaft geht vollständig verloren.

- Vorkehrungen zum Vermeiden oder Ausgleichen von erheblichen Beeinträchtigungen bzw. Vorkehrungen für Ersatzmaßnahmen

Die hier erarbeiteten Vorkehrungen zum Vermeiden oder Ausgleichen von erheblichen Beeinträchtigungen bzw. zum Ersetzen von nicht ausgleichbaren Verlusten beruhen vollständig auf den im vorangegangenen Kapitel ermittelten, voraussichtlich eintretenden erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes. Sie sind zur Kompensation notwendig. Neben den nicht flächenrelevanten Wertverlusten im Plangebiet sind in der Summe der Biotop- und Bodenwerte insgesamt 36.655 verlorene Werteinheiten zu vermeiden bzw. zu kompensieren.

Vorkehrungen zum Vermeiden von erheblichen Beeinträchtigungen

Gemäß §8 BNatSchG besteht die Verpflichtung, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Die Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ist das vorrangige Anliegen zur Sicherung von Natur und Landschaft gemäß der Eingriffsregelung. Eine Beeinträchtigung ist dann vermeidbar, wenn das Vorhabenziel ohne weiteres auch durch Modifikation der Festsetzungen mit geringeren oder weniger Beeinträchtigungen erreicht werden kann. Es sind all jene Beeinträchtigungen vermeidbar, die durch Maßnahmen verursacht werden, welche nicht unbedingt geeignet oder erforderlich sind zum Erreichen des Planzieles. Nachfolgend werden Vorkehrungen zum Vermeiden von erheblichen Beeinträchtigungen für das Plangebiet beschrieben.

Vermeidungs-Vorkehrungen zu „Biotopen/ Pflanzenarten-Gemeinschaften“

Im Rahmen des Vorentwurfes für den Bebauungsplan war die Überbauung des Bachlaufes der Krümme auf einer Länge von etwa 65 m vorgesehen. Dieser Eingriff hätte einen biotopbezogenen Flächenwertverlust von etwa 1.000 Einheiten zur Folge gehabt. Durch Abstimmung mit den planenden Institutionen konnte dieser Verlust vermieden werden. Weitere Vermeidungs-Vorkehrungen für Biotope werden sich bei der jetzt vorgesehenen Verteilung von Flächennutzungen nicht weiter wesentlich auf die Bilanz der erheblichen Beeinträchtigungen auswirken.

Vermeidungs-Vorkehrungen zum Naturgut „Boden“

Im Plangebiet: Sicherung und (anderweitige) Weiterverwendung des humushaltigen Oberbodens. Insgesamt werden etwa 16.700 m³ durch alle Abträge anfallen. Ziel: Dadurch wird vermieden, dass der belebte Bodenkörper mit seinen Nutzungs- und Leistungsfähigkeiten (z. B. Bodenfruchtbarkeit, Regulationen im Stoffhaushalt) verloren geht. Der Oberboden besitzt aufgrund seiner strukturellen und stofflichen Eigenschaften (Lösslehm) eine (sehr) hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit. Sicherung der Vermeidungs-Vorkehrung: Textliche Festsetzung im B-Plan.

Vermeidungs-Vorkehrungen zum „Wasserhaushalt“

Im Plangebiet: Versickerungsfördernde Gestaltung derjenigen Verkehrs- und Hofflächen, die aufgrund ihrer Zweckbestimmung, Verkehrsart oder Verkehrsbelastung nicht notwendigerweise versickerungshemmend gestaltet sein müssen (betrifft Wegedecken und Randeinfassungen).

Ziel: Dadurch wird vermieden, dass sich die Verkehrsflächen unnötig stark auf die Sickerwasserraten auswirken. Das Wasser kann direkt in den Bereichen versickern und muss nicht erst besonderen Versickerungseinrichtungen zugeleitet werden.

Sicherung der Vermeidungs-Vorkehrung: Textliche Festsetzungen zur versickerungsfördernden Gestaltung und Materialwahl der relevanten Verkehrsflächen.

Vermeidungs-Vorkehrungen zum „Landschaftsbild“

Im Plangebiet: Festsetzung von Gebäudehöhen auf das real nur notwendige Maß. Als Orientierung für übliche und außergewöhnliche Gebäudehöhen der Gegend können andere Gewerbeflächen der Umgebung dienen.

Ziel: Dadurch wird vermieden, dass hoch festgesetzte Gebäudehöhen in die Eingriffsbeurteilung zum B-Plan eingehen müssen, obwohl sie in der künftigen Bebauung aller Wahrscheinlichkeit nicht auftreten werden.

Sicherung der Vermeidungs-Vorkehrung: Zeichnerische und textliche Festsetzung im B-Plan.

Vorkehrungen zum Ausgleichen erheblicher Beeinträchtigungen

Erläuterungen „Ausgleich“: Unvermeidbare erhebliche (oder nachhaltige) Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes sind auszugleichen. Ausgleichsmaßnahmen stellen die gleichen Funktionen in adäquater Bedeutung wieder her, also beispielsweise neue Wiesenbiotope für verloren gehende Wiesenbiotope oder gleiche Wasserversickerungsraten wie vor dem Eingriff. Das Ausgleichsziel speziell bei biotopbezogenen Flächenwerten ist innerhalb eines Zeitraumes von maximal 20 bis 25 Jahren zu erreichen. Der Ausgleich für eine Beeinträchtigung ist erreicht, wenn die Erheblichkeit auf ein unerhebliches Maß gesenkt werden kann oder die zurückbleibenden Beeinträchtigungen nicht mehr nachhaltig wirksam sind. Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist als Ausgleich neben der Wiederherstellung auch eine landschaftsgerechte Neugestaltung zulässig. Ausgleichsmaßnahmen können insbesondere durch die Ausweisung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft initiiert werden.

Nachfolgend werden die notwendigen Ausgleichsvorkehrungen für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen zusammengestellt. Sie sind nach den abzielenden Naturgütern gegliedert. Zusätzliche Empfehlungen sollen weitere Ansatzmöglichkeiten für einen Ausgleich von Beeinträchtigungen aufzeigen, ohne jedoch bisher in die Bilanz mit eingegangen zu sein. Sie sind als Empfehlungen besonders benannt. Bei Pflanzungen als Ausgleichs-Maßnahmen sollten folgende Pflanzqualitäten generell nicht unterschritten werden:

Einzel-Gruppenbäume: 3 x verpflanzte Hochstämme, 12-14cm Stammumfang (in 1m Höhe)

Bäume in Heckenpflanzungen: 2 x verpflanzte Hochstämme, 8-10 cm Stammumfang

Sträucher: 2 x verpflanzte Heister / Sträucher, 100-150 cm hoch

Empfehlung zu Ausgleichs-Vorkehrungen im „Wasserhaushalt“

Im Plangebiet: Herstellung und Nutzung von geeigneten baulichen und sonstigen Einrichtungen auf den Baugrundstücken zur dezentralen Niederschlags-Versickerung, die für eine Versickerung geeignet sind (z.B. Versickerungsmulden, Rigolensysteme). Zu beachten ist, dass (in Kombination mit der Vermeidungs-Vorkehrung Nr.6) bei einer weitgehend vollständigen Versickerung der Niederschläge von etwa $1/3$ bis $1/2$ der überbauten Flächen (Gebäude + Hofflächen bei vollständig ausgenutzter GRZ) im Mittel die gegenwärtigen Versickerungsraten ungefähr wieder erreicht sein dürften. Weitergehende Versickerungen von größeren Flächenanteilen (bei voll ausgenutzter GRZ) steigern in grober Schätzung den Versickerungsanteil gegenüber den gegenwärtigen Verhältnissen und damit vermutlich auch den Grundwasserspiegel.

Ziel: In Kombination mit der Vermeidungs-Vorkehrung Nr. 6 lässt sich die erhebliche Beeinträchtigung der Versickerungsdynamik im Wasserhaushalt kurze Zeit nach ihrem Eintreten in unmittelbarer Nähe des Eintrittsortes voraussichtlich wieder ausgleichen.

Empfehlung zur Sicherung der Ausgleichs-Vorkehrung: Hinweise im B-Plan zur Notwendigkeit von Einrichtungen und Flächen für die Versickerung der anfallenden Niederschläge von $1/3$ bis max. $1/2$ der überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Einrichtung und Nutzung einer zentralen und ausreichend dimensionierten Regenwasser-Versickerungsanlage (Becken, Mulde, Rigolensystem) zur Aufnahme und weitgehend vollständigen Versickerung aller überschüssigen, nicht auf den einzelnen Grundstücken versickerungsfähigen Niederschläge ist im Plangebiet oder seiner Umgebung voraussichtlich nicht möglich, ohne dass durch Grundwasseranstieg Beeinträchtigungen

zumindest von Tiefgeschossen in der Umgebung und im Abstrom der zentralen Versickerungseinrichtung zu befürchten sind.

Ausgleichs-Vorkehrungen zum „Wärmeklima“

Im Plangebiet: Pflanzung und dauerhafter Erhalt von Laubbäumen oder Heckenstrukturen auf den Gewerbegrundstücken und Ersatz bei notwendigen Fällungen/ Rodungen. Außerdem wird die Pflanzung von großkronig werdenden Laubbäumen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen empfohlen (auf den Verkehrsflächen, sofern die Straßenbreite ausreichend ist, ansonsten angrenzend). Pro 500 m² überbauter Grundstücksfläche bzw. pro 250 m² Verkehrsfläche ist ein Baum zu pflanzen, der eine große Krone entwickelt oder es ist ein Heckenabschnitt aus Bäumen und Sträuchern von 3-4 m Breite und 20 m Länge anzulegen (Hecken nur bezogen auf die Grundstücksbebauung). Der Bedarf an Einzelbäumen steigt um 1 Baum bei Überbauung von >250 m² über der bereits angerechneten Fläche, der Bedarf an Heckenlänge ist stets in Relation zur Größe der überbauten Flächen zu ermitteln. Bei der Berechnung notwendiger Heckenlängen sind die Ersatz-Vorkehrungen Nr.1 in einfacher Länge anrechenbar.

Die Standorte der Bäume sind entsprechend der künftigen Bebauung bzw. Zuwegung zu den Grundstücken zu wählen. Sinnvoll sind vor allem solche Standorte, die in bestmöglicher Weise hitzegefährdete / schattenbedürftige Hof- und Gebäudebereiche beschatten. Heckenpflanzungen können zweckmäßig an den Grundstücksgrenzen angelegt werden.

Die Baum- und Straucharten sind entsprechend den Standortbedingungen möglichst aus dem Artenspektrum von mesophilen Buchenmisch- und Eichen-Hainbuchenwäldern zu wählen (siehe dazu beiliegenden Plan). Bei extremen Standortbedingungen (z.B. Straßenraum) sind auch andere, möglichst in (Mittel-)Europa heimische Arten sinnvoll, welche die Verhältnisse besser ertragen können.

Pro freistehendem Laubbaum ist eine mindestens 10m² große und mind. 2 m breite, nicht befahrbare Freifläche anzulegen. Sie ist sinnvollerweise auch als Auffangfläche für Niederschläge angrenzender Hof-/ Verkehrsflächen anzulegen. Als Unterwuchs sollten bei fehlender Bewässerung der Einzelbäume keine allzu wurzelstarken Pflanzen gewählt werden (Stauden, Gräser, niedrigere Gehölze ohne dichtes Wurzelwerk).

Ziel: Bei richtiger Wahl und Anlage der Baumstandorte lässt sich durch diese Maßnahme über Beschattung und steigende Wasserverdunstung (wichtig) das Aufheizen der Luft über den Steinflächen während heißer Sommertage deutlich reduzieren. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen ist eine höhere Baumdichte sinnvoll, da in diesem Bereich durch Grundstückszufahrten und angrenzende Hofflächen üblicherweise größere Flächen überbaut sind.

Sicherung der Vermeidungs-Vorkehrung: Textliche (und zeichnerische) Festsetzungen von Baum- und/oder Heckenpflanzungen mit Hinweisen auf die Wahl sinnvoller Standorte zur bestmöglichen Beschattung hitzegefährdeter Hof- und Gebäudeflächen.

Ausgleichs-Vorkehrungen zum „Landschaftsbild“

Im Plangebiet: siehe Ausgleichs-Vorkehrung (Baum- und/oder Heckenpflanzungen auf den Baugrundstücken) sowie Ersatz-Vorkehrung (geschlossene Baum- und Strauchheckenanlage am Ostrand des Plangebietes). In dieser Hecke ist ein auf ganzer Länge (ca. 340 m) weitestgehend durchgängiger Baumbestand mit großen Kronen zu entwickeln und zu erhalten (Anteil am Gehölzbestand der Hecke 10-25%).

Ziel: Dadurch können zum einen nach Osten zur angrenzenden freien Landschaft hin die erheblichen Beeinträchtigungen durch möglicherweise sehr hohe Gewerbehallen ausgeglichen werden. Außerdem werden die Gehölzstrukturen der Einzelgrundstücke zum

inneren Strukturreichtum und zum Eingrenzen von optischen Räumen (mit Ausgrenzung benachbarter Gewerbebauten) beitragen.

Sicherung der Ausgleichs-Vorkehrung: Zeichnerische und textliche Festsetzungen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Ersatz-Vorkehrungen für nicht ausgeglichene erhebliche Beeinträchtigungen

Erläuterungen „Ersatz“: Durch Ersatzmaßnahmen werden im Gegensatz zu den Ausgleichsmaßnahmen nicht die gleichen Funktionen in adäquater Bedeutung wiederhergestellt, beispielsweise werden Gehölzbiotope für verlorene Wiesenbiotope eingerichtet. Im allgemeinen wird auch davon ausgegangen, dass Ersatzmaßnahmen ihr Kompensationsziel weniger zeitnah erreichen. In der Bebauungsplanung ergeben sich Vorkehrungen für Ersatzmaßnahmen insbesondere durch Einrichtungen im Plangebiet, die unmittelbar mit einer Ausrichtung der baulichen Nutzung nach „ökologischen“ Gesichtspunkten verbunden sind (z.B. Anlagen zur Wasserrückhaltung, siedlungsgliedernde Gehölzstrukturen). Dadurch werden vielfach andere (Biotop-)Funktionen wie zuvor vorhanden realisiert, die biotopbezogenen Bedeutungen dieser Flächen können aber dennoch (deutlich) ansteigen. Bei Pflanzungen als Ersatzmaßnahmen sollten folgende Pflanzqualitäten generell nicht unterschritten werden (sind die angeführten Maßnahmen gleichzeitig auch Ausgleich-Vorkehrungen, gelten die dort angegebenen Pflanzqualitäten):

Einzel-Gruppenbäume: 2 x verpflanzte Hochstämme, 10-12 cm Stammumfang (in 1m Höhe)

Bäume in Heckenpflanzungen: 2 x verpflanzte Hochstämme, 8-10 cm Stammumfang oder 2 x verpflanzte Heister, 2-3 m hoch

Sträucher: 2 x verpflanzte Heister / Sträucher, 100-150 cm hoch

Ersatz-Vorkehrungen für „Biotop/ Pflanzenarten-Gemeinschaften“

Im Plangebiet: Im Gewerbegebiet GE 5 ist ein Teil der nicht überbaubaren Flächen (insgesamt 8070 m²) zu einem Streifen von mind. 10 m Breite und insgesamt rd. 3500 m² Fläche entlang der Ostgrenze des Plangebietes zusammenzulegen. Darauf sind weitestgehend geschlossen heckenartige Gehölzbestände aus Bäumen und Sträuchern zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung von standortfremden (nicht-)heimischen Gehölzarten ist darin nicht zulässig. Die Artenwahl hat sich an Buchenmisch- sowie Eichen-Hainbuchenwäldern als potentiell natürlicher Vegetation zu orientieren. Zahlenmäßiger Anteil der Bäume an den Gehölzen: 10-25%. Bepflanzung durch den Erschließungsträger vor dem Verkauf der Grundstücke bzw. in unmittelbarem Anschluss während der für Pflanzungen geeigneten Jahreszeiten.

Ziel: Entwicklung eines freiwachsenden, heckenartigen und mehrstöckigen Gehölzbestandes mittlerer Bedeutung (3,0) mit Staudensäumen. Dazu kann auch der 8-10 m breite Vegetationsstreifen entlang der Umgehungsstraße in Abstimmung mit den notwendigen Pflegearbeiten zur Verkehrssicherheit herangezogen werden. Auf diese Weise lässt sich ein Vegetationsstreifen von >10 m Breite in seinen Funktionen für Lebensgemeinschaften (und Artenverbreitung) entwickeln. Begrenzung notwendiger Pflegemaßnahmen auf ein niedriges, nur unbedingt notwendiges Maß.

Sicherung der Ersatz-Vorkehrung: Festsetzung eines 10m breiten und ca. 350m langen Streifens als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern an der Ostgrenze des Plangebietes. Je nach den künftigen Eigentümern sind die Entwicklungsziele, die Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen nach Vorgaben in unterschiedlichen rechtsgültigen Verträgen offen zu legen und zu vereinbaren. Bei Abschluss privatrechtlicher Verträge (z.B. im Rahmen der Grundstücks-Kaufverträge) sind Anleitungen zum Inhalt der Pflege- und

Erhaltungsmaßnahmen mit Hinweisen auf die bauordnungsrechtlich zwingende Notwendigkeit der freiwachsenden Gehölzbestände vorzusehen.

Ersatz-Vorkehrungen zum Naturgut „Boden“

Im Plangebiet: Im Bereich der Regenwasser-Rückhalteanlage sind standortangepasste heimische Bäume und Sträucher auf 1/3 der Fläche anzupflanzen. Ein weiteres 1/3 der Fläche ist insbesondere an den Beckenböschungen den Standortbedingungen entsprechend mit angepassten Kräuter- und Gräsermischungen anzusäen und daraus eine artenreiche Wiesenvegetation zu entwickeln. Pflegemaßnahmen sind auf das unbedingt notwendige Maß für den Beckenbetrieb zu beschränken. Mahd der artenreichen Wiesenbereiches z.B. 1-2x im Jahr.

Ziel: Entwicklung von freiwachsenden Gehölzbeständen und artenreicher Wiesenvegetation mit einer biotopbezogenen Bedeutung für Pflanzen- und Tierarten von 2,5 (gering-mittel) auf 2/3 der Grundstücksfläche. 1/3 der Fläche (Beckensohle) ist zumindest in einer dauerhaften Wertigkeit von 2,0 (gering) zu entwickeln. Durch diese Entwicklungsziele lässt sich der Verlust von insgesamt 4.000 geotopbezogenen Werteinheiten des Bodens ersetzen.

Sicherung der Ersatz-Vorkehrung: Textliche Festsetzungen im B-Plan.

Außerhalb des Plangebietes: Auf einer externen Fläche in der Nähe der Rodenberger Aue ist auf einer Fläche von 12.650 m² ein Biotopbestand in Anlehnung an die Entwicklungsziele der benachbarten Kompensationsflächen zu entwickeln (siehe dazu auch GOP zum B-Plan nr. 36 „Am Ackersbach“). Die Fläche wird gegenwärtig zum großen Teil als Intensivacker genutzt. In einem kleineren Bereich wurde die Entwicklung entsprechend den nachfolgenden Angaben bereits begonnen, da die Fläche den Rest eines durch andere Kompensationsmaßnahmen in Anspruch genommenen Flurstücks bildet. Auf den 12.650 m² ist ein artenreiches, den zeitweiligen Überflutungsbedingungen angepasstes Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Das Grünland ist mindestens einmal in drei Jahren zu mähen, maximal jedoch zweimal im Jahr. Das Mähgut ist abzuräumen, es kann am Rand der Fläche kompostiert werden. Auf der Wiesenfläche sind mehrere Gehölzgruppen aus standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen und zu erhalten. Die Artenwahl ist auf das Spektrum aus Buchenmisch- und Eichen-Hainbuchenwäldern mit Gehölzen der Auenbereiche (im beiliegenden Plan aufgelistet) zu beschränken. Die Anlage eines max. 2-2,5 m breiten Weges mit wassergebundener Decke ist zulässig.

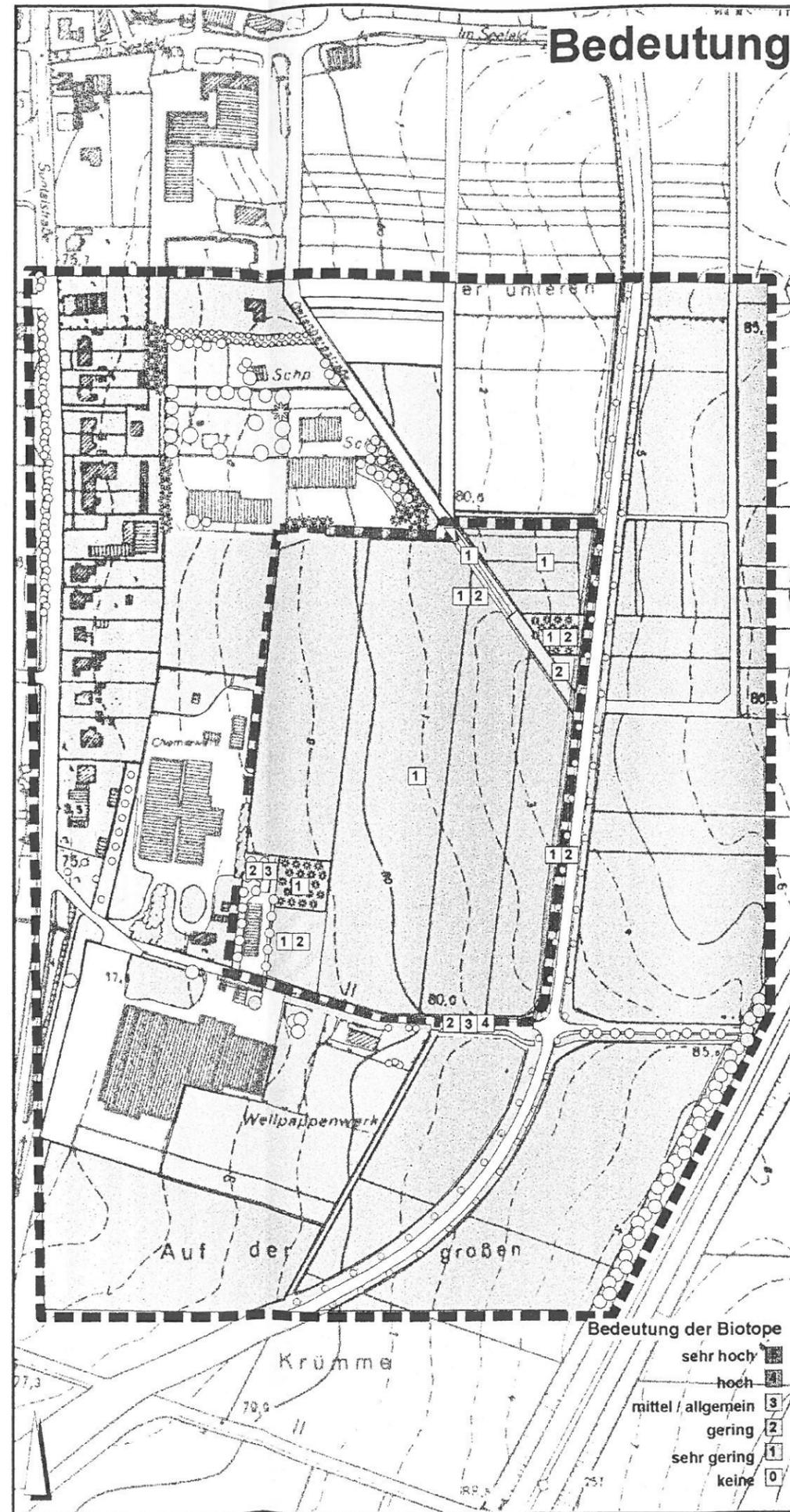
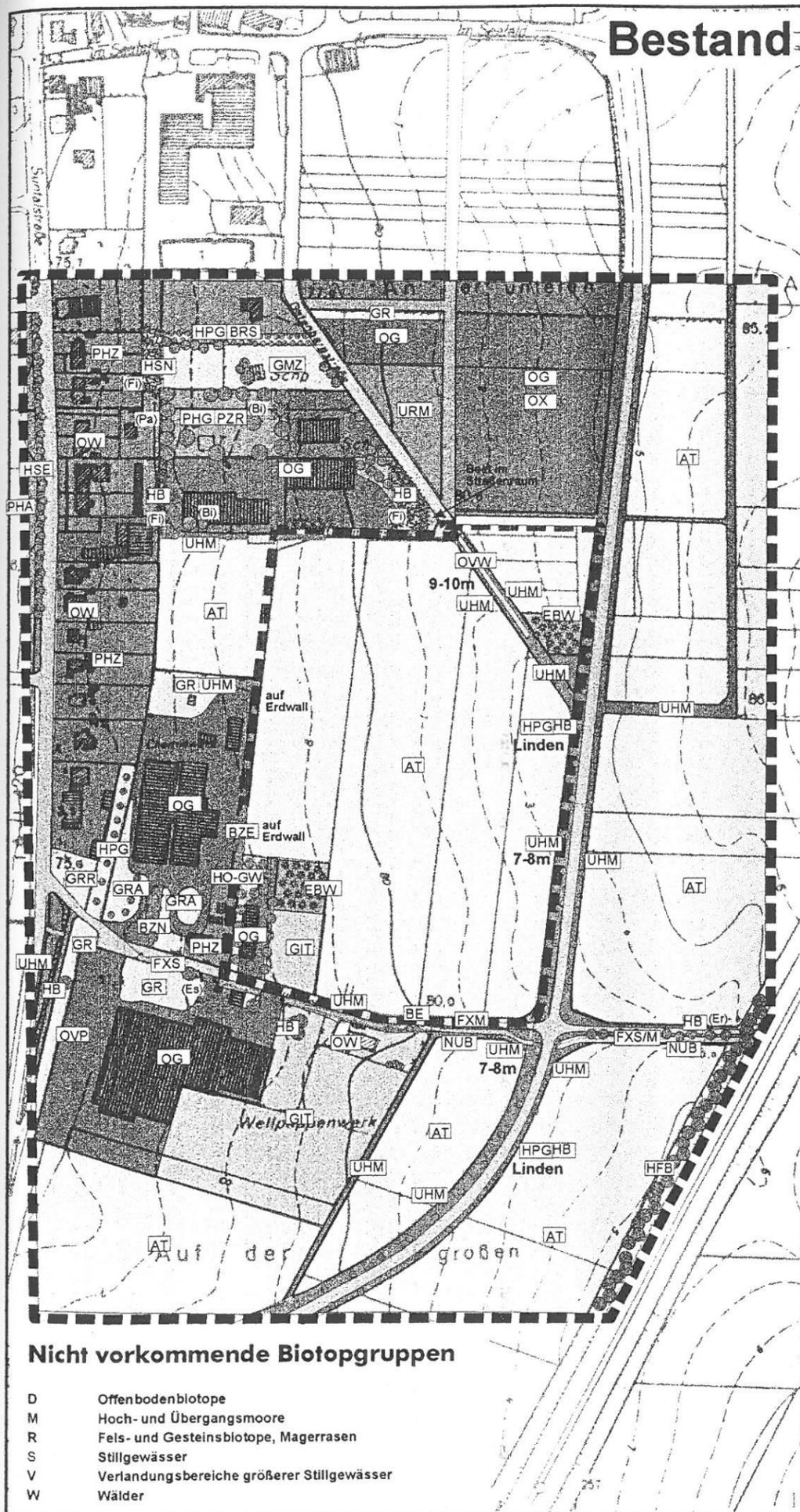
Ziel: Entwicklung von Wiesenvegetation und freiwachsenden Gehölzbeständen mit einer biotopbezogenen Bedeutung für Pflanzen- und Tierarten von 3,0 (mittel). Dadurch lässt sich der Verlust von 12.650 geotopbezogenen Werten des Bodens ersetzen. Bei der Anlage der Gehölzgruppen ist darauf zu achten, dass die östlich angrenzenden Wohngrundstücke während der Nachmittags- und Abendstunden nicht zu sehr beschattet werden.

Sicherung der Ersatz-Vorkehrung: Zeichnerische und textliche Festsetzungen im B-Plan als zweite Teilfläche (beispielsweise B) zum B-Plan „Seefeld II“.

Ersatz-Vorkehrungen zum „Wasserhaushalt“

Im Plangebiet: Anlage und Nutzung einer zentralen und ausreichend dimensionierten Regenwasser-Rückhalteanlage zur Aufnahme aller anfallenden überschüssigen, nicht auf den Baugrundstücken zurückhaltbaren Niederschläge. Gedrosselte, wasserrechtlich festzulegende Abgabe an die Krümme als vorflutendes Gewässer III. Ordnung. Die Untere Wasserbehörde des LK Schaumburg fordert für neue Baugebiete, dass deren künftiger Niederschlagsabfluss über die Kanalisation den kurzfristigen unterirdischen Zustrom, wie er gegenwärtig bei einem 10-jährigen Niederschlagsereignis auftritt, nicht überschreiten darf.

Ziel: Ersatz für die großen Verluste im Verdunstungsanteil (und u.U. im Versickerungsanteil) des örtlichen Wasserhaushaltes. Mit der Rückhaltung wird eine Beschleunigung des



Beitrag des Plangebietes zu Biotopen / Lebensgemeinschaften

Bestand		Bedeutung	
A Äcker			
A	Äcker		
...	T	auf basenreichen Lehm- und Tonböden	1
B Gebüsch			
Sonstiges			
BE	Einzelstrauch		1 2
BR	freiwachsende Gebüsch		3
...	S	Sukzession	3
BZ	Ziergebüsch		
...	N	aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten	1
...	E	aus überwiegend heimischen Gehölzarten	1
E Gartenbauflächen			
EB	Baumschule		1 2
...	W	Weihnachtsbaum-Plantage	1 2
F Fließgewässer			
Bäche			
FX	ausgebaut		
...	M	mäßig ausgebaut	3 4
...	S	stark ausgebaut	3 4
G Grünland			
an mittleren Standorten			
GM	Mesophiles Grünland		
...	Z	sonstiges	3
intensiv geprägt			
GIT	artenarm auf frischen Böden		1 2
GW	sonstige Weidefläche		1 2
GR	Scherrasen		
...	R	artenreich, mager	1 2
...	A	artenarm	1
H Hecken, Heiden, sonstige Gehölze			
Hecken			
HF	Feldhecke		
...	B	weit überwiegend aus Bäumen	3
Gehölze			
HB	Baum (einzeln, Gruppe, Reihe, Allee)		1 2 3
	(Pa) = Pappel (Es) = Esche (Fi) = Fichte (Bi) = Birke (Er) = Erle		
HO...	Obstbäume auf Schafweide		2 3
HP	Junge Gehölzpflanzung		
...	G	aus standortgerechten Gehölzen	1 2
HS	Gehölz des Siedlungsbereichs		
...	E	aus überwiegend einheimischen Baumarten	2
...	N	aus nicht heimischen Baumarten	1
N Gehölzfreie Sümpfe, Niedermoore, Ufer			
NU	Uferstaudenflur		2 3
(S)	...	B	an Bächen
O Biotopkomplexe der bebauten Bereiche			
OW	Wohnhäuser		0
OV	Verkehrsflächen		
...	S	Straße	0
...	P	Parkplatz	0
...	W	spurbefestigter Feldweg, z.T. überwachsen	1 2
OG	Industrie- und Gewerbeflächen		0
OX	Baustelle		0
P Komplexe d. Siedlungs-Grünanlagen			
PH	Grünanlagen der Hausgrundstücke		3
...	G	mit Großbäumen	1
...	Z	Neuzeitlicher Ziergarten	1
...	A	Abstands-Grünanlage	1
PZ	sonstige Grünanlage		
...	R	mit altem Baumbestand (extensiv gepflegt)	3
U Ruderal- und Lichtungsfluren			
UR	Ruderalfluren		2
...	M	auf frischen Böden	2
UH	halbruderaler Gras- und Staudenfluren		
...	M	auf frischen Böden	1 2 3

Wasserabstroms und die dadurch verursachten höheren Gefahren von Hochwässern in nachfolgenden Fließgewässerabschnitten vermieden.

Sicherung der Ersatz-Vorkehrung: Zeichnerische und textliche Festsetzungen im B-Plan.

Wenn die hier erarbeiteten Vorkehrungen zum Vermeiden oder Ausgleichen von erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes bzw. notwendige Ersatzmaßnahmen realisiert werden, ist davon auszugehen, dass die zukünftig aus der Umsetzung des B-Planes in der gegebenen Form resultierenden Beeinträchtigungen nicht erheblich und nicht nachhaltig wirksam sind. Notwendige Voraussetzung ist, dass unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sowie im Zuge der Erschließung und der Baurealisierung mit der Umsetzung der aufgezeigten Vorkehrungen begonnen wird. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen spätestens bei Fertigstellung des Eingriffs ausgeführt sein und öffentlich sowie privat soweit gefördert worden sein, dass ihre Kompensationsziele so schnell wie möglich erreicht werden.

Realisierungszeitraum von Kompensationsmaßnahmen:

- Für Maßnahmen auf privaten Flächen: Spätestens die Pflanzperiode nach der Benutzung der auf den gewerblich genutzten Grundstücken hergestellten baul. Anlagen,
- für Maßnahmen auf öffentlichen Flächen: Spätestens die Pflanzperiode nach der Fertigstellung der öffentlichen Erschließungseinrichtungen und
- für die externe Kompensationsfläche: spätestens innerhalb von 2 Jahren nach dem Beginn der Erschließung des Gebietes.

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 Osten tangiert die BAB 2 das Plangebiet. Im Westen grenzen gemischt genutzte Grundstücke an den räumlichen Geltungsbereich dieses B-Planes an. Im Rahmen dieser Bauleitplanung ist angemessen auf die gegenwärtige und zukünftige Immissionssituation einzugehen und darzulegen, dass hierdurch kein Nutzungskonflikt vorbereitet wird. Zur Beurteilung der im Umfeld dieses B-Planes zukünftig zu erwartenden Immissionssituation wurde vom Ing. Büro Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen, ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Auf das Gutachten, das bei der Stadt Rodenberg eingesehen werden kann, wird Bezug genommen und hingewiesen.

Nachfolgend werden die wesentlichen Auszüge und Ergebnisse des o.g. Gutachtens dargestellt:

Gewerbelärm

Unter Beachtung der Geräuschvorbelastung durch die real bzw. plangegeben vorhandenen gewerblichen Nutzungen in der Nachbarschaft des geplanten Industrie- bzw. Gewerbegebietes ist davon auszugehen, dass die jeweils malgeblichen Orientierungswerte im Bereich der untersuchten schutzwürdigen Bauflächen ausgeschöpft werden.

Damit ist sicherzustellen, dass durch die Zusatzbelastung des betrachteten Plangebietes "Seefeld II" ein *relevanter Immissionsbeitrag* zum Gesamtpegel bzw. eine messbare Pegelerhöhung vermieden wird.

Nach den vorliegenden Rechenergebnissen ist festzustellen, dass die vorgenannten Rahmenbedingungen unter Berücksichtigung "gewerbegebietstypischer" flächenbezogener Schall-Leistungspegel (Lw" gem. Variante O) nicht erreicht werden können. Bei diesem Rechenmodell werden die Orientierungswerte im Bereich der am stärksten betroffenen schutzwürdigen Bauflächen (=> Aufpunkt (5)) lediglich um rd. 3 dB(A) unterschritten.

Um den jeweiligen Schutzanspruch im Bereich der am stärksten betroffenen Nachbarbauflächen unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung sicherzustellen sind somit zusätzliche Einschränkungen der geplanten GE-Flächen erforderlich. Dies kann erreicht werden, soweit für die Flächen des betrachteten Plangebietes flächenbezogene Schalleistungspegel gemäß Variante I festgesetzt werden. In diesem Fall werden die jeweils maßgeblichen Orientierungswerte um mindestens 5 dB(A) unterschritten. Damit ergibt sich für die am stärksten betroffenen Bauflächen kumulativ (fragliche Vorbelastung zgl. Teilschallpegel des Plangebietes) eine Überschreitung der Orientierungswerte um bis zu rd. 1 dB(A). In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass eine rechnerisch ermittelte Überschreitung der Orientierungswerte um rd. 1 dB(A) i.d.R. messtechnisch nicht nachzuweisen ist. Darüber hinaus obliegt es u.E. der planenden Kommune im Rahmen der Abwägung eine derartige Überschreitung der "Orientierungswerte" zuzulassen und im Bebauungsplan festzuschreiben, da es sich bei den Orientierungswerten nicht um Grenzwerte handelt.

Unabhängig hiervon ist anzumerken, dass mit den o.a. emissionsseitigen Einschränkungen der betrachteten Industrie- bzw. Gewerbegebietsflächen insbesondere in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) eine Nutzung im wesentlichen nur innerhalb der Betriebsgebäude möglich ist; ein intensiver Fahrverkehr auf den Freiflächen bzw. eine vergleichbare Nutzung ist unter Berücksichtigung der o.a. flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht zu realisieren. Für die Teilflächen [1] bzw. [3] trifft dies auch für den Tageszeitraum zu.

In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass hierdurch Abschirmungen Schallpegelminderungen erreicht werden können, die dem flächenbezogenen Schalleistungspegel hinzuzurechnen sind (vgl. Vorschlag für eine textliche Festsetzung - Anhang). Damit ist der tatsächlich nutzbare ("wahre") Schalleistungspegel höher als der o.a. "immissionsortbezogene" Kennwert.

Zur hinreichenden Berücksichtigung des städtebaulichen Umfeldes sind auf der Grundlage der o.g. Aussagen folgende Schalleistungspegel festgesetzt:

§ 9 Schallschutz – flächenbezogene Schalleistungspegel -

- (1) Das Gewerbegebiet ist gem. § 1(4) BauNVO gegliedert; betriebliche Nutzungen dieser Flächen werden gem. § 1 (5) BauNVO wie folgt eingeschränkt: Durch Betriebe in den Gewerbegebieten dürfen die folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden:

GE 1 =		
nachts: Lw" 45 dB(A)		tags: Lw" 60 dB(A)
GE 2 =		
nachts: Lw" 48 dB(A)		tags: Lw" 63 dB(A)
GE 3 =		
nachts: Lw" 45 dB(A)		tags: Lw" 60 dB(A)
GE 4 =		
nachts: Lw" 48 dB(A)		tags: Lw" 63 dB(A)
GE 5 =		
nachts: Lw" 50 dB(A)		tags: Lw" 65 dB(A)

- (2) *Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmmaße erreicht werden, können in Form eines Schirmwertes D_z (berechnet z.B. gem. VDI-2720) bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschallleistungspegels zugerechnet werden.*

Erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungen (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen gem. VDI-2720 sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Entwurf Ausgabe September 1997, Gleichung (6)) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschallleistungspegels zugerechnet werden.

Der Nachweis ist nur für Immissionsorte zu erbringen, bei denen der Immissionsbeitrag einer Anlage im Sinn der TA Lärm als relevant anzusehen ist.

Straßenverkehrsgeräusche

Nach der BauNVO werden im Hinblick auf Wohnnutzungen in Gewerbegebieten u.a. die folgenden Regelungen getroffen:

... ausnahmsweise können zugelassen werden:

- 1. Wohnungen für Aufsichts-, und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind...*

Damit und unter Beachtung der innerhalb der Gewerbeflächen selbst zu erwartenden gebietstypischen Nutzungen ergibt sich bei der Diskussion des Schutzes von Wohnungen für Betriebsleiter bzw. Aufsichtspersonal eine deutlich unterschiedliche Situation zu Mischgebieten und Wohngebieten.

Aus diesem Grunde ist in der Abwägung auch das Verhältnis von "aktiven" und "passiven" Schallschutzmaßnahmen beim Schutz von Gewerbe- und Industriegebieten sowie Gebieten mit einem vergleichbar geringen Schutzanspruch anders zu sehen als bei Mischgebieten,

Wohngebieten usw. Die Herstellung "aktiver" Lärmschutzmassnahmen (Lärmschutzwälle oder -wände) ist somit bei der Neuplanung von Gewerbegebieten nicht regelmäßig zu untersuchen. Die städtebauliche Frage, inwieweit durch entsprechende Entwicklungen der durch den Bebauungsplan festgesetzte Gebietscharakter ggf. durch legal oder illegal entstandene "gebietstypische" Nutzungen verändert sein könnte bleibt bei dieser Einschätzung zwangsläufig unberücksichtigt.

Nach den Ergebnissen der vorliegenden schalltechnischen Berechnungen stellt sich die Geräuschsituation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Im Seefeld II" wie folgt dar:

Im Bereich der betrachteten Gewerbegebietsflächen wird der für ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen in GE-Gebieten maßgebliche Orientierungswerte am Tage (6.00 bis 22.00 Uhr) - abgesehen von einem rd. 80 m breiten Streifen im südöstlichen Teil des Plangebietes - eingehalten bzw. unterschritten. In der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) wird der GE-Orientierungswerte im größten Teil des geplanten Gewerbegebietes überschritten; lediglich im äußersten Nordwesten des Untersuchungsgebietes wird der Orientierungswerte eingehalten bzw. unterschritten. Pegelbestimmend in der Nachtzeit sind insbesondere die Straßenverkehrsgeräusche der BAB 2.

Die GE-Grenzwerte der 16. *BImSchV*, die als obere Grenze im Rahmen des Abwägungsverfahrens herangezogen werden können, werden in der Nachtzeit im Süden des Plangebietes in einem Abstand bis zu rd. 110 m bzw. im Norden in einem Abstand bis zu rd. 35 m zur Straßenmitte überschritten. Soweit die vorgenannten Mindestabstände eingehalten werden, ist die Festsetzung aktiver bzw. passiver Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

Sofern die o.g. schutzwürdigen Nutzungen (Betriebsleiterwohnungen etc.) in geringeren Abständen zur betrachteten Bundesstrasse errichtet werden sollen, sind zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen.

Alternativ zur Errichtung aktiver Schallschutzmaßnahmen bzw. als ergänzende Maßnahme sind zum Schutz der angrenzenden Bauflächen gegenüber den einwirkenden Straßenverkehrsgeräuschen die Festsetzung passiver (baulicher) Schallschutzmaßnahmen sinnvoll.

Der Variante der "grenzwertigen" Isophonen, bis zu denen Regelungen zum passiven Schallschutz zu treffen sind, ergibt sich unmittelbar aus den Lärmkarten der Anlage 2 des schalltechnischen Gutachtens.

Zur Bestimmung des "maßgeblichen Außenlärmpegels" wurden die berechneten *Mittelungspegel* (vgl. Anlage 2) nach Abschnitt 5 der DIN 4109 um 3 dB(A) erhöht und wie folgt in die folgende textliche Festsetzung eingefügt.

§ 10 Lärmschutz innerhalb des festgesetzten GE – Gebietes

Festsetzungen zum Lärmschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB unter Berücksichtigung der folgenden DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vom Oktober 1984

- (1) *Innerhalb der festgesetzten GE – Gebiete sind aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmsituation (BAB 2) gegenüber der gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" definierten Orientierungswerte erhöhte Lärmimmissionen möglich bzw. zu erwarten. In den Abs. 2 und 3 werden zum Schutz vor Lärmimmissionen entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden, die für die Wohnnutzung vorgesehen sind, festgesetzt.*

(2) Außenwände und Fenster

1. Das erforderliche, resultierende Schalldämmmaß des Gesamt-Außenbauteils von Wohn- und Schlafräumen (auch Übernachtungsräumen von Hotels .o.ä.) muss mindestens:
 - im Lärmpegelbereich IV = 40 dB(A)
 - im Lärmpegelbereich V = 45 dB(A)
2. Für die von der maßgeblichen Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der „maßgebliche Außenlärmpegel“ ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) – also einen Lärmpegelbereich – und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) – zwei Lärmpegelbereiche – gemindert werden.
3. Bei Büroräumen und ähnlichen, weniger schutzbedürftigen Nutzungen darf das erforderliche Schalldämmmaß jeweils um 5 dB(A) niedriger gewählt werden, muss jedoch mindestens 30 dB betragen.
4. Bei Schlafräumen und Kinderzimmern ist eine entsprechende konstruktive Zwangslüftung vorzusehen. Die jeweiligen resultierenden Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit der Außenwand zu den Fensterflächen gemäß Tab. 10 der DIN 4109 zu bestimmen s. unten).

Die textliche Festsetzung berücksichtigt somit hinreichend den Planungsfall der Realisierung von im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen und geht auf dieses Realisierungsfall konfliktlösend ein. Zum Schutz dieser im Verhältnis zur Hauptnutzung Gewerbe untergeordneten Nutzung Wohnen soll jedoch aus städtebaulichen Gründen kein Lärmschutzwall vorgesehen werden. Dieser würde eine unverhältnismäßige Einrichtung darstellen und die Einsehbarkeit, die insbesondere für Gewerbebetriebe, die auf sichtbare Präsenz ausgerichtet und angewiesen sind, stark beeinträchtigen.

4.3.3 Altlasten

Die Stadt Rodenberg hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Kenntnis von etwaig innerhalb des Plangebietes gelegenen Altlasten oder Altablagerungen.

5. Städtebauliche Werte/Flächenbilanz

Öffentliche Verkehrsfläche:	3.356 qm
Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: RRB	3.015 qm
Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Randeingrünung	634 qm

GE 1-Gebiet:	3.278 qm
- davon GFL:	258 qm
GE 2-Gebiet:	3.274 qm
GE 3-Gebiete:	13.536 qm
- davon GFL:	395 qm
GE 4-Gebiet:	6.970 qm
- davon GFL:	325 qm
GE 5-Gebiet:	40.086 qm
- davon Anpflanzfläche:	3.479 qm
- davon GFL:	767 qm
Plangebiet gesamt:	74.149 qm

- **Externe Fläche** für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: 12.650 qm

6. Durchführung des Bebauungsplanes

6.1 Bodenordnung

Von der Stadt Rodenberg wurde beschlossen für die Neuordnung des Gebietes ein Umlegungsverfahren durchzuführen. Nach den Vorschriften des BauGB wurde vom Umlegungsausschuss der Stadt Rodenberg ein Umlegungsverfahren eingeleitet.

6.2 Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser)

Die Stadt Rodenberg ist an die zentralen Abwasserbeseitigungsanlagen der Samtgemeinde Rodenberg angeschlossen. Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden an diese Entwässerungsanlagen angeschlossen.

Oberflächenwasser

Aus Gründen einer umweltverträglichen Siedlungswasserwirtschaft soll das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet nur gedrosselt in den Vorfluter abgegeben werden. Daher ist eine Rückhaltung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans anfallenden Niederschläge erforderlich.

Zu diesem Zweck wird an der Westgrenze ein Regenrückhaltebecken (nachf. RRB genannt) angelegt. Die Abflussspende aus dem Plangebiet wird im RRB gespeichert und über eine Drosseleinrichtung in den vorh. Vorfluter, einen an der Südgrenze des Plangebietes verlaufenden Straßenseitengraben, abgeleitet.

Als Bemessungsgrundlage wird unter Annahme des späteren Versiegelungsgrades die erforderliche Größe des RRB ermittelt. Es wird ein Regenereignis $r_{15;1} = 130 \text{ l/s*ha}$ sowie ein 10-jähriges Wiederkehrereignis $n = 0,1$ zugrunde gelegt.

Bei einer mittleren Beckentiefe von ca. 1,00 m ist ein mindestens 2.500 m^3 großes RRB herzustellen. Hierfür wird eine ca. 3.000 m^2 große Pazelle benötigt.

Die Lage des RRB zur Entwässerung des Plangebietes wurde auf der Grundlage des vorläufigen Bebauungsplanes in Abstimmung mit den beteiligten Stellen festgelegt. Aus landschaftspflegerischen Gründen soll das RRB naturnah angelegt werden.

Die sekundliche Abflussspende des bebauten Plangebietes wird die natürliche Abflussspende der unbebauten Fläche nicht übersteigen.

Weitere Einzelheiten werden in einer Detailplanung bzw. dem Wasserrechtsverfahren erarbeitet.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des im Plangebiet ausgewiesenen Gewerbegebietes erfolgt durch den Anschluss an die in der Straße Im Seefeld vorhandenen Leitungen und wird durch den Wasserverband Nordschaumburg sichergestellt.

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

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung übernimmt der Landkreis Schaumburg.

Energieversorgung (Elektrizität/Gas)

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und die Gasversorgung übernimmt das Energieversorgungsunternehmen (EVU) Wesertal.

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 dem Fernmeldeamt 2, Postfach 9012, 30001 Hannover, Dienststelle PIL; Tel. 0511/ 677-6945 vor Baubeginn angezeigt werden.

6.3 Kosten für die Gemeinde

Der Stadt Rodenberg entstehen zur Realisierung dieses B-Planes Kosten i. S. des § 127 BauGB wie folgt:

Öffentliche Verkehrsfläche:	665.000 €
Schmutzwasserkanal:	92.000 €
Regenrückhaltung und RW-Kanal:	128.000 €
Kompensationsfläche, extern:	103.000 €
<u>Summe</u>	<u>988.000 €</u>

Die Summe wird in den Haushalt der Stadt Rodenberg eingestellt.

7. Abwägung

- Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Ergebnis der öffentlichen Auslegung
- Abwägung der eingegangenen Anregungen und Hinweise

Landkreis Schaumburg

- Amt für Zivil- und Katastrophenschutz

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Belange der Löschwasserversorgung hinreichend berücksichtigt werden.

Der Rat der Stadt Rodenberg hat die Anregungen zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung zur Kenntnis genommen. Er hat weiter darauf hingewiesen, dass im Zuge der Erschließung des Gewerbegebietes die erforderlichen Anlagen zur Sicherung einer ausreichenden Löschwasserversorgung herzustellen sind. Über die öffentlichen Wasserversorgungsanlagen lässt sich dabei eine Löschwassermenge von 1.600 l/min bereitstellen. Ergänzender Löschwasserbedarf wird durch Löschwasserbehälter gesichert.

- Amt für Naturschutz

Da es sich um eine ausführliche Stellungnahme handelt, wird diese in Kopie beigelegt.

Der Rat der Stadt Rodenberg hat dargelegt, dass die im Beitrag von Natur und Landschaft aufgeführten Maßnahmen bei der Erschließung des Gebietes berücksichtigt werden. Er machte weiter deutlich, dass allgemein geltende rechtswirksame Festsetzungen für diese Maßnahmen sich nicht erarbeiten lassen, da diese Maßnahmen mit den Bedürfnissen zukünftiger Nutzungen abgestimmt werden müssen. GGw. sind konkrete Nutzungen nicht konkret bekannt.

Als Realisierungszeitpunkt für die Kompensationsmaßnahmen wird bestimmt:

Für Maßnahmen auf privaten Flächen: Spätestens die Pflanzperiode nach der Benutzung der auf den gewerblich genutzten Grundstücken hergestellten baul. Anlagen.

für Maßnahmen auf öffentlichen Flächen: Spätestens die Pflanzperiode nach der Fertigstellung der öffentlichen Erschließungseinrichtungen

für die externe Kompensationsfläche: spätestens innerhalb von 2 Jahren nach dem Beginn der Erschließung des Gebietes.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend ergänzt. Durch Nebenbestimmungen im bauordnungsrechtlichen Verfahren lassen sich die Maßnahmen auf privaten Flächen anordnen und durchsetzen. Die Externe Kompensationsfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Rodenberg. Es wurde weiter bemerkt, dass über örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung ggf. in einem gesonderten Verfahren nach Maßgabe der Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung zu entscheiden ist.

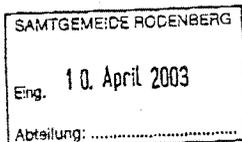
Im Interesse zukünftiger gewerblicher Nutzungen des Gebietes wurde die maximale Firsthöhe mit 18 m festgesetzt. Diese Höhe baul. Anlagen ist insbesondere für Lagergebäude im Logistikbereich und für mehrgeschossige Bürogebäude von Dienstleistungsbetrieben erforderlich. Von diesen Nutzungen gehen positive Auswirkungen zur Verbesserung der örtlichen und regionalen Wirtschaftsstruktur aus. Es wurde ferner



Landkreis Schaumburg, Postfach 31653 Stadthagen

Samtgemeinde Rodenberg
Amtsstraße 5

31552 Rodenberg

Tel.-Durchwahl: 05721/703-535
Fax: 05721/703-590
Besuchszeiten: Mo.: 8.30 - 12.00 Uhr
13.30 - 15.30 Uhr
Fr.: 7.30 - 12.30 Uhr

E-Mail: bautechnik.53@landkreis-schaumburg.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
61 26 03.09.2001Mein Zeichen
63/19/03136/2001Datum
07.04.2003

Grundstück Gemarkung: Flur, Flurstücke

Vorhaben Bebauungsplan Nr. 47 Gewerbegebiet Seefeld II* der Gemeinde Rodenberg*

Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (1) BauGB

Zu den mir mit Schreiben vom 28.02.2003 vorgelegten Planunterlagen werden folgende Anregungen vorgebracht:

Amt für Zivil- und Katastrophenschutz mit Schreiben vom 17.03.2003, Az.: 38 50 32/66

Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes weise ich darauf hin, dass bei Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes auch die Löschwasserversorgung sicherzustellen ist und zur Löschwassarentnahme DIN-gerechte Wasserentnahmestellen zu installieren sind und außerdem die Zuwegungen zu bebauten Grundstücken für die Feuerwehr jederzeit gewährleistet sein müssen.

Die Samtgemeinde Rodenberg hat gemäß §§ 1 und 2 des Nds. Brandschutzgesetzes vom 08.03.1978 in der zurzeit geltenden Fassung die lt. § 42 NBauO für die Erteilung von Baugenehmigungen erforderliche Löschwasserversorgung in allen Bereichen herzustellen.

Für den Grundschutz bereitzustellende Löschwassermengen sind nach der 1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) -Arbeitsblatt W 405/Juli 1978 - zu bemessen. Der Grundschutz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der künftigen Nutzung 3.200 l/min. für eine Löschzeit von mind. zwei Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen.

Dienststelle
Jahnstraße 20
31655 Stadthagen
Telefon: 05721/703-0
Telefax: 05721/703-299Kassenkonten
Sparkasse Schaumburg (BLZ 255 514 60) 470 42 40
Postbank Hannover (BLZ 250 100 30) 45427-300

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und erforderlichenfalls durch zusätzliche unabhängige Löschwassarentnahmestellen, z.B. Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, Zisternen usw., ist nachzuweisen und in einem Löschwasserplan, Maßstab 1 : 5000, mit Angabe der jeweiligen Löschwassermenge zu erfassen. Der Löschwasserplan ist der für den Brandschutz zuständigen Stelle des Landkreises, zusammen mit den sonstigen Planunterlagen, zuzustellen.

Wasserversorgungsleitungen, die gleichzeitig der Löschwassarentnahme dienen, müssen einen Mindestdurchmesser von DN 100 mm haben. Der erforderliche Durchmesser richtet sich nach dem Löschwasserbedarf.

Zur Löschwassarentnahme sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Hydranten zu installieren bei einer Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung oder Sauganschlüsse bei Entnahme von Löschwasser aus unabhängigen Löschwassarentnahmestellen.

Für den Einbau von Hydranten sind die Hydranten-Richtlinien des DVGW-Arbeitsblattes W 331/I-VII zu beachten. Für Löschwassersauganschlüsse gilt die DIN 14244.

Die Löschwassarentnahmestellen sind nach DIN 4066 gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen. Sie sind freizuhalten und müssen durch die Feuerwehr jederzeit ungehindert erreicht werden können.

Amt für Naturschutz mit Schreiben vom 27.03.2003, Az.: 44 24 03/66

Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege wie folgt Stellung:

1. Die im naturschutzfachlichen Beitrag (Sicherung von Natur und Landschaft) zum Bebauungsplan aufgeführten Vermeidungs-/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zu übernehmen. Vorkehrungen und Maßnahmen, die nicht übernommen wurden, sind einzeln zu begründen und ggf. in der Bilanzierung zu berücksichtigen.
2. Der Realisierungszeitpunkt der Kompensationsmaßnahmen, ganz besonders die in der textlichen Festsetzung § 5 und dem Hinweis Nr. 1 (externe Kompensationsfläche) des B-Planes geregelten Maßnahmen sollten an den Beginn der jeweiligen Eingriffe gekoppelt werden. Nur so kann eine möglichst zeitnahe Kompensation der Eingriffe gewährleistet werden.
3. Vor dem Hintergrund der besonderen visuellen Verwundbarkeit des Orts- und Landschaftsbildes in diesem Bereich rege ich an, eine örtliche Bauvorschrift mit Regelungen insbesondere zu Werbeanlagen festzusetzen.
4. Die Festsetzung maximaler Firsthöhen von 18 m stößt aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf Bedenken. Aufgrund der besonderen visuellen Verwundbarkeit dieses Bereiches sind die maximalen Firsthöhen niedriger anzusetzen. Hier sei auf die Aussagen des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 36 „Am Ackersbach“ verwiesen. Bis auf eine gezielte Ausnahme im Bereich des B-Planes Nr. 40 „Gutenbergstraße“ weisen auch die vorhandenen Gebäude im weiteren Umfeld keine

Gebäudehöhen von 18 m auf. Bezüglich der Firsthöhe sei auch auf meine Stellungnahmen zum B-Plan Nr. 36 „Am Ackersbach“ vom 07.12.1995, zum Bebauungsplan Nr. 40 „Gutenbergstraße“ vom 21.11.1996 und zum B-Plan Nr. 15 A „Gewerbegebiet im Seefeld“ 3. Änderung vom 21.09.1999 verwiesen.

Amt für Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft mit Schreiben vom 24.03.2003, Az.: 67 14 40/60

Zu dem oben genannten Bebauungsplan nehme ich aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung.

Wasserwirtschaft:

Das Plangebiet befindet sich in keinem aus wasserwirtschaftlicher Sicht besonders zu schützenden Bereich wie z. B. Wasserschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet o. Ä.

Zur Reduzierung der durch die geplante Bebauung erhöhten Niederschlagswasserabflüsse soll im Plangebiet ein zentrales Regenrückhaltebecken angelegt werden.

Die in der Begründung auf Seite 28 unter „Oberflächenwasser“ genannten Bemessungsparameter bzw. Rückhaltevolumina entsprechen den üblichen Bemessungsgrößen und wären erlaubnisfähig.

Aufgrund der Überflutungsereignisse des Jahres 2002, insbesondere im Verlauf des aufnehmenden Vorfluters Krümme, regen wir an, das geplante Rückhaltevolumen von 1.800 m³ (entspricht einem 10-jährlichen Regenereignis) auf ca. 2.500 m³ zu erhöhen, was einem ca. 20-jährlichen Regenereignis entsprechen würde. Dieses würde sicherlich zu einer erheblichen Entspannung der Hochwassersituation im Verlauf der Krümme beitragen.

Für die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers aus dem Plangebiet bzw. aus dem Rückhaltebecken in die Vorflut ist eine wasserrechtliche Einleitungserlaubnis nach § 10 NWG bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Schaumburg zu beantragen. Um Zeitverzögerungen im Erlaubnisverfahren zu vermeiden empfehlen wir insbesondere unter dem Aspekt einer naturnahen Gestaltung des Regenrückhaltebeckens Abstimmungsgespräche mit der unteren Wasserbehörde / unteren Naturschutzbehörde bzgl. der erforderlichen Antragsunterlagen zu führen.

Abfallwirtschaft:

Aus abfallwirtschaftlicher Sicht sind zu dem Entwurf des Bebauungsplanes keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Amt für Wirtschaftsförderung und Regionalplanung mit Schreiben vom 27.03.2003, Az.: 80 (44 24 03/66)

Zu der o.g. Bauleitplanung der Stadt Rodenberg nehme ich aus Sicht der Unteren Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung:

Aus raumordnerischer Sicht sind zu dem vorgelegten geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 47 „Gewerbegebiet Seefeld II“ der Stadt Rodenberg keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Immissionsschutzbehörde mit Schreiben vom 14.03.2003, Az.: 63 85 04-60

Aus der Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde erfolgen keine weiteren Anregungen oder Bedenken.

Die von hier aus zu beurteilenden Belange werden in der Begründung zum o.g. B-Plan behandelt.

Bauordnungsamt – planungsrechtlich –

Aus der Sicht des Bauordnungsamtes – planungsrechtlich – werden zur vorgenannten Planung folgende Anregungen vorgebracht.

Ich weise vorsorglich auf § 2 der textlichen Festsetzungen hin, da die gewählte Formulierung missverständlich ist.

Die Festsetzung abweichende Bauweise kommt dann in Betracht, wenn offene oder geschlossene Bauweise nicht zutreffen (siehe hierzu § 22 Abs. 4 BauNVO).

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

J. Uek

Imtraud Ucken

ausgeführt, dass der Stadt Rodenberg dabei bekannt ist, dass sich bei vollständiger Ausnutzung der max. Gebäudehöhe auch Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild entstehen können. Nach Abwägung mit den Anforderungen und den Zielsetzungen für die gewerblichen Nutzungen wurde die Höhe baulicher Anlagen auf 18 m beschränkt.

- Amt für Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft

Da es sich um eine ausführliche Stellungnahme handelt, wird diese in Kopie beigelegt.

Seitens der Stadt Rodenberg wurde zur Kenntnis genommen, dass das Plangebiet nicht in einem Wasserschutzgebiet oder in einem Überschwemmungsgebiet liegt. Nach den Entwässerungsplanungen wird das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser über ein Regenrückhaltebecken an die Krümme abgeleitet. Das Rückhaltevolumen wird auf ca. 2.500 cbm erhöht. Die nach dem Niedersächsischen Wassergesetz erforderlichen Einleitererlaubnisse werden vor der Erschließung des Gebietes eingeholt.

Es wurde zur Kenntnis genommen, dass innerhalb des Plangebietes Altablagerungen nicht bekannt sind.

- Bauordnungsamt

Da es sich um eine ausführliche Stellungnahme handelt, wird diese in Kopie beigelegt.

Der Rat der Stadt Rodenberg hat darauf hingewiesen, dass die offene Bauweise nach der Baunutzungsverordnung die Gebäudelänge auf 50 m einschränkt. Für gewerbliche Nutzungen besteht der Bedarf, diese Gebäudelänge zu überschreiten. Diese Einschränkung wurde durch die abweichende Bauweise aufgehoben.

Bezirksregierung Hannover

Es wurde vorgetragen, dass innerhalb des Planbereiches archäologische Funde zu erwarten sind. Auf die rechtzeitige Anzeige der Erschließungsarbeiten bei der Bez.-Regierung Hannover wurde ebenfalls hingewiesen.

Hierzu wurde erwidert, dass die im Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz begründeten Obliegenheiten bei der Erschließung des Gebietes berücksichtigt werden. Die Erschließungsarbeiten werden fristgerecht der Denkmalpflege angezeigt.

Elektrizitätswerk Wesertal GmbH

Der Rat der Stadt Rodenberg hat dargelegt, dass die Erschließungsmaßnahmen im geplanten Gewerbegebiet durch die vorhandenen Versorgungsanlagen nicht beeinträchtigt werden. Der Hinweis, dass die Strom- und die Gasversorgung gewährleistet werden kann, wurde zur Kenntnis genommen. Die Koordinierung der Erschließungsmaßnahmen wird vor Baubeginn erörtert und abgestimmt.

Industrie- und Handelskammer, Hannover

Es wurde darauf hingewiesen, dass zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Einzelhandels in der Innenstadt Rodenbergs es auch sinnvoll sei, sonstige zentrenrelevante Sortimente im Plangebiet auszuschließen.

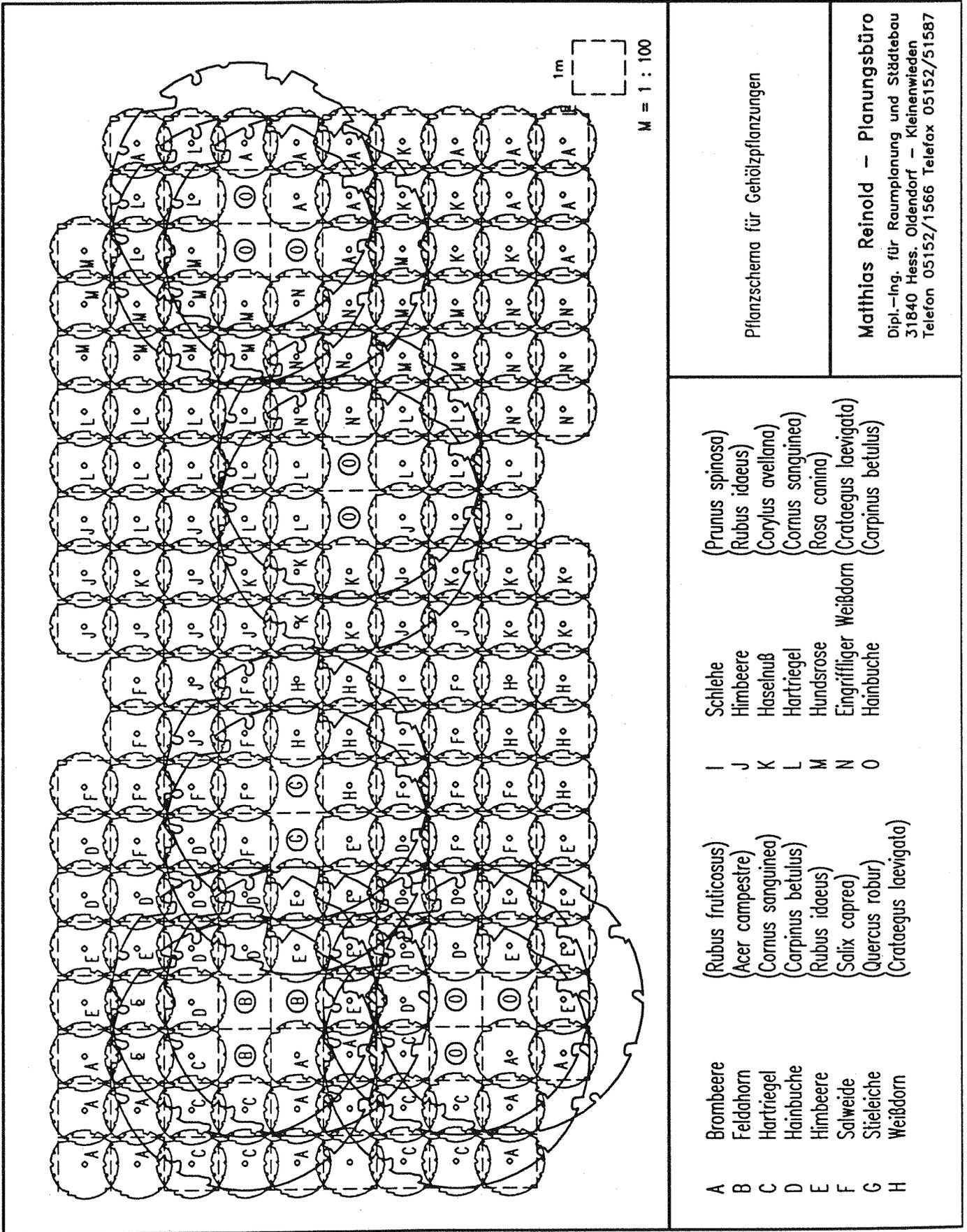
Der Rat der Stadt Rodenberg hat dargestellt, dass Zielsetzung der vorliegenden Planung die Sicherung und die Entwicklung von Arbeitsstätten im Bereich der Stadt Rodenberg ist. Der Rat hat weiter ausgeführt, dass zur Grundversorgung der Bevölkerung im Bereich Rodenberg Stadtmitte zentrale Lebensmittelversorger vorhanden sind. Durch die

Magnetwirkung dieser Lebensmittelversorger wird sich an diesem zentralen Standort eine Struktur für den Einzelhandel entwickeln. Das geplante Gewerbegebiet soll, um diese Situation abzusichern, nicht als Standort für den Lebensmitteleinzelhandel zugelassen werden.

Straßenbauamt Hameln

Es wurde angeregt, den räumlichen Geltungsbereich in der Begründung in Bezug auf die Lage des Krümmeweges eindeutiger zu berichtigen. Es wurde weiter darauf hingewiesen, dass der Krümmeweg nur in einem Teilbereich westlich der B 442 dem öffentlichen Verkehr dient. Es wurde dargelegt, dass der Kreuzungsbereich der B 442 nur zur landwirtschaftlichen Nutzung bestimmt ist. Der Krümmeweg dürfe daher nur vom landwirtschaftlichen Verkehr genutzt werden und ist mit einer entsprechend einschränkenden Beschilderung zu versehen ist. Die Begründung zum B-Plan sollte entsprechend korrigiert werden.

Der Rat der Stadt Rodenberg hat hierzu festgestellt, dass die Verkehrsfunktionen für den „Krümmeweg“ als Gemeindestraße sich durch die straßenrechtliche Widmung und die straßenverkehrsbehördlichen Anordnungen ergeben. Im Rahmen dieses städtebaulichen Planverfahrens lassen sich ausschließlich der ggw. Stand darstellen. Entscheidungen über Nutzungseinschränkung bleiben dem Verfahren nach dem Niedersächsischen Straßengesetz bzw. dem Straßenverkehrsgesetz vorbehalten. Der Krümmeweg ist als Gemeindestraße dem öffentlichen Verkehr gewidmet. Im Straßenbestandsverzeichnis sind keine Nutzungseinschränkungen für den Krümmeweg vorgesehen.

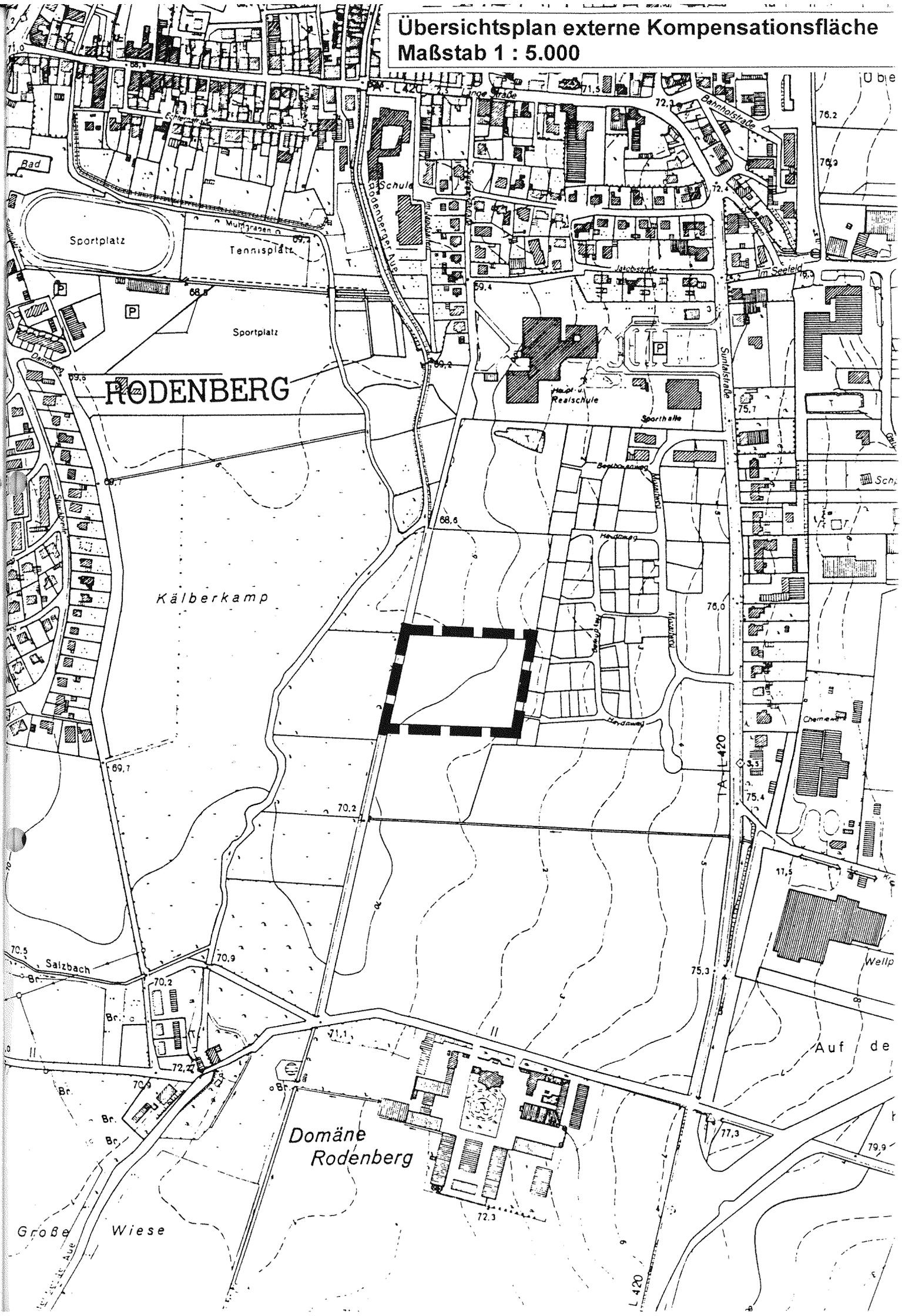


Pflanzschema für Gehölzpflanzungen

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

A	Brombeere	(<i>Rubus fruticosus</i>)	I	Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
B	Feldhorn	(<i>Acer campestre</i>)	J	Himbeere	(<i>Rubus idaeus</i>)
C	Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)	K	Haselnuß	(<i>Corylus avellana</i>)
D	Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)	L	Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
E	Himbeere	(<i>Rubus idaeus</i>)	M	Hundsrose	(<i>Rosa canina</i>)
F	Salweide	(<i>Salix caprea</i>)	N	Eingrifflicher Weißdorn	(<i>Crataegus laevigata</i>)
G	Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)	O	Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
H	Weißdorn	(<i>Crataegus laevigata</i>)			

Übersichtsplan externe Kompensationsfläche
Maßstab 1 : 5.000

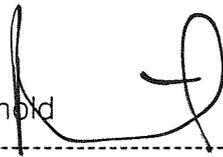


8. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet

von

Reinold



Matthias Reinold - Planungsbüro

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

31840 Hess. Oldendorf - Kleinenwieden 35

Telefon 05152/1566 Telefax 05152/51857

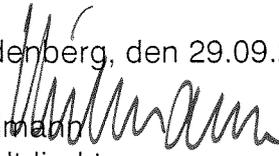
Hess. Oldendorf, den 29.09.2003

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Rodenberg hat in seiner Sitzung am 02.05.2001 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 28.08.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 05.09.2001 bis 04.10.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rodenberg, den 29.09.2003

Heilmann
Stadtdirektor

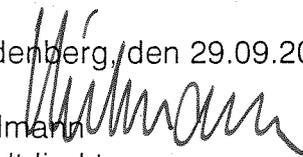


Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden nach der öffentlichen Auslegung geändert und erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.02.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 04.03.2003 bis 03.04.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rodenberg, den 29.09.2003

Heilmann
Stadtdirektor



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

am 17.09.2003

als Satzung (§ 10 BauGB)

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

Rodenberg, den 29.09.2003

Heilmann
Stadtdirektor

