

Landkreis Schaumburg

Bauleitplanung

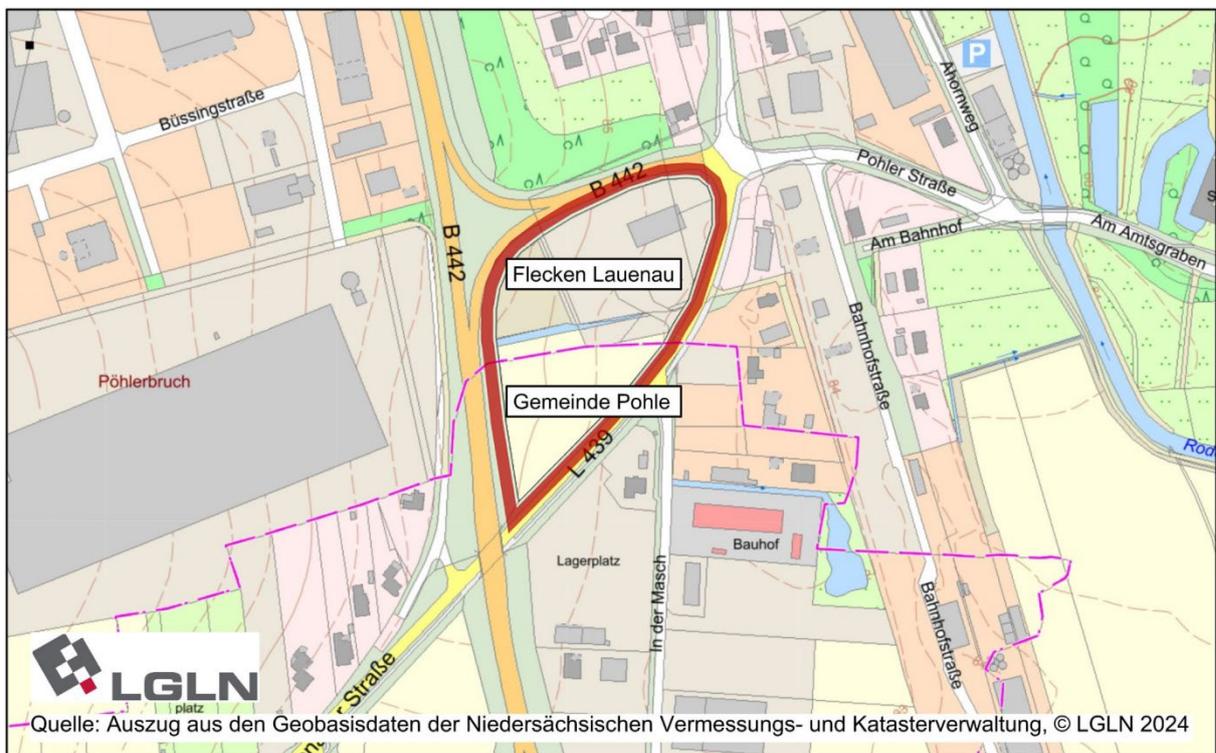
Gemeinde Pohle, Flecken Lauenau

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 7 „Gewerbegebiet“, 1. Änderung

im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

- Entwurf -



Übersichtplan M.1/5.000

Bearbeitung:

.. plan Hc ..
Stadt- und Regionalplanung
Architekt · Stadtplaner
Dipl.-Ing. Ivar Henckel
Schmiedeweg 2
31542 Bad Nenndorf

Stand: Januar 2025

Datei: 250108-BPL07-1AE-BG-Entwurf.docx

Begründung

Inhaltsverzeichnis der Begründung

1. Ziel und Zweck der Planung	4
1.1. Verfahren.....	4
1.2. Lage, räumlicher Geltungsbereich und Bestand	5
2. Übergeordnete Planungsebenen.....	6
2.1. Landes- und Regionale Raumordnung	6
2.2. Flächennutzungsplan	6
3. Begründung von Festsetzungen und Erläuterung von Hinweisen	7
3.1. Art der baulichen Nutzung.....	7
3.2. Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit und Gesamtversiegelung.....	7
3.3. Höhen baulicher Anlagen	7
3.4. Baugrenzen, Bauweise und Bauverbotszonen	8
3.5. Boden	8
3.6. Rückhaltung von Niederschlagswasser	9
3.7. Festsetzungen zur Grünordnung/Bepflanzung	9
3.8. Denkmalschutz, archäologische Denkmalpflege.....	10
3.9. Artenschutz.....	11
3.10. Klimaschutz.....	12
3.11. Immissionen und Nachbarschutz	12
4. Öffentliche Infrastruktur und weitere Belange.....	13
4.1. Verkehrsflächen, Erschließung.....	13
4.2. Löschwasser, Zivil- und Katastrophenschutz.....	13
4.3. Abfall- und Abwasserbeseitigung	14
4.4. Sonstige Technische Infrastruktur	14
4.5. Altlasten und Kampfmittel.....	14
5. Allgemeine Planungshinweise und Verfahrensvermerke	15
5.1. Flächenbilanz	15
5.2. Bodenordnung, Durchführung, Kosten und Hinweise	15
5.3. Allgemeiner Hinweis.....	15

Begründung

5.4.	Bearbeitung des Verfahrens	16
5.5.	Verfahrensvermerke	16

Anlagen

Anlage 1:	Ursprungsplan (Planzeichnung, Ausschnitt)	17
Anlage 2:	Erschließungsplanung mit Wendekreis	18

Begründung

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Pohle und der Flecken Lauenau haben einen gemeinsamen Bebauungsplan entwickelt. Durch den Verkauf der gewerblichen Grundstücke haben der Landkreis Schaumburg und das Straßenbauamt Hameln darauf hingewiesen, dass eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich wird, um die Verkehrsführung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die Erschließungsflächen den aktuellen Erfordernissen anzupassen.

Im bestehenden Bebauungsplan ist eine Erschließungsstraße nebst Wendehammer von ca. 21 m vorgesehen. Diese Verkehrsfläche ist nunmehr Bestandteil eines Gewerbegrundstückes und soll anteilig überbaut werden können. Dies ist auf der bestehenden Rechtsgrundlage nicht möglich. Die Erschließung im Einmündungsbereich zur Landesstraße 439 beschränkt sich auf eine deutlich reduzierte Verkehrsfläche, die für die Erschließungsfunktion von zwei Gewerbegrundstücken ausreicht. Die Neuordnung von Gewerbeflächen und Verkehrsflächen erfordert die 1. Änderung des Bebauungsplanes.

1.1. Verfahren

Bei dem Bebauungsplan Nr. 7 „Gewerbegebiet“ handelt es sich um einen gemeinsamen Bebauungsplan vom Flecken Lauenau und der Gemeinde Pohle, der durch Genehmigung des damaligen Regierungsbezirk Hannover vom 04.09.1985 rechtsverbindlich wurde.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Gewerbegebiet“ wird als vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Das Planänderungsverfahren soll gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für dieses Verfahren sind gegeben. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt, da die Art und das Maß der baulichen Nutzung nicht verändert werden. Die Korrekturen hinsichtlich der Abgrenzung von Verkehrsflächen und überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich am örtlichen Bestand. Die Erschließung des Plangebietes und der Gewerbeflächen sind weiterhin gesichert.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem „Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung“ (UVP) oder dem niedersächsischen „Gesetz zur Umsetzung europarechtlicher Vorschriften zum Umweltschutz“ unterliegen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Somit kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 abgesehen werden. § 4 c BauGB, der die Überwachung der erheblichen Auswirkungen regelt, ist nicht anzuwenden. Außerdem gelten

Begründung

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Das Beteiligungsverfahren sieht somit folgende Verfahrensschritte vor:

- Der betroffenen Öffentlichkeit wird durch eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird durch die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

1.2. Lage, räumlicher Geltungsbereich und Bestand

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Lauenau im Übergang zu den großflächigen Gewerbegebieten am „Meierfeld“ westlich der Bundesstraße 442.

Der Geltungsbereich ist vollständig von Verkehrsflächen umgeben. So verläuft die Bundesstraße 442 unmittelbar westlich des Plangebietes auf einem Wall. Im Norden befindet sich die Zufahrt zur Bundesstraße, während im Osten bzw. Süden die Landesstraße 439 verläuft, über die der Geltungsbereich des Bebauungsplans erschlossen ist.

Der Geltungsbereich ändert sich gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan nicht. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches verläuft ausnahmslos entlang vorhandener Flurstücksgrenzen. Der Geltungsbereich hat somit eine Größe von 17.612 m², entsprechend 1,76 ha mit den nachfolgenden überplanten Flurstücken in den Gemarkungen Pohle und Lauenau.

- Gemarkung Pohle, Flur 6 mit den Flurstücken: 27/7 und 28/2.
- Gemarkung Lauenau, Flur 6, mit den Flurstücken: 6/8, 6/9, 6/10, 6/11, 6/12, 6/13, 6/15, 6/16, 7/9, 7/10, 10/1, 13/31, 13/34, 13/36, 15/18, 15/41, 15/45, 15/47, 15/48, 15/49, 15/51 und 15/52.

Im Bestand ist die gewerbliche Nutzung durch zwei Gewerbebetriebe im Geltungsbereich vollständig etabliert. Die beiden Gewerbebetriebe sind über die Verkehrsfläche (gemäß der vorgesehenen Planänderung) erschlossen.



Südlicher Gewerbebetrieb, Außenlager



Nördlicher Gewerbebetrieb mit Hochbauten

Begründung

Während der nördliche Gewerbetreibende auch Hochbauten auf dem Grundstück errichtet, wird die südliche Gewerbefläche derzeit ausschließlich für Lagerzwecke im Freien genutzt. Die Betriebsflächen sind eingezäunt. Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen am südlichen und westlichen Rand des Gewerbegebietes sind (bisher) nicht durchgeführt worden.

2. Übergeordnete Planungsebenen

2.1. Landes- und Regionale Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und somit auch den Zielen der Landes- und Regionalplanung anzupassen.

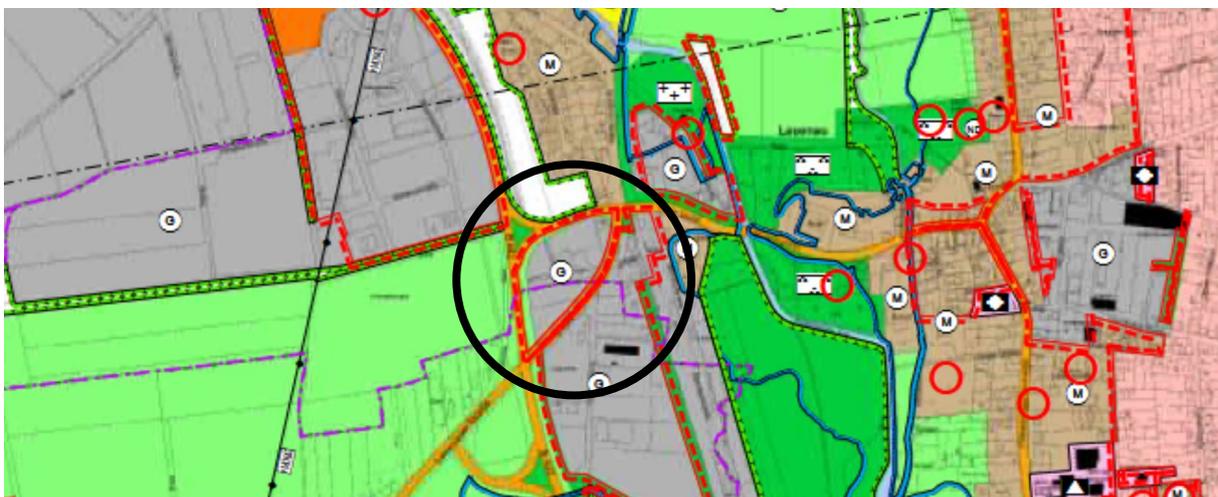
In der zeichnerischen Darstellung vom Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg (RROP 2003) ist Lauenau als Grundzentrum dargestellt und unter anderem als Standort mit der Schwerpunktaufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten (D 1.5.03.01) gekennzeichnet.

Die Belange beider Raumordnungsprogramme werden durch die 1. Änderung nicht berührt, da keine raumordnungswirksamen Planungen bzw. Änderungen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan vorgenommen werden.

Die vorliegende Planänderung steht den bestehenden Raumordnungsplänen somit nicht entgegen.

2.2. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) für die Samtgemeinde Rodenberg stammt vom 15.06.1981. Aktuell besteht mit der 46. Änderung der digitalisierte FNP aus dem Jahr 2020, der am 30.09.2020 neu bekannt gemacht wurde.



Quelle: https://rodenberg.de/wp-content/uploads/2023/07/46FP-Planzn-II-Ausf-M15-151211-mit-Daten-komprimiert_2023-06-26.pdf (Bebauungsplan im Kreis)

Begründung

Der FNP stellt den Geltungsbereich der 1. Änderung als gewerbliche Baufläche (G) dar. Der Ursprungsbebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich hinsichtlich der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) kein Bedarf der Änderung bzw. Anpassung.

3. Begründung von Festsetzungen und Erläuterung von Hinweisen

3.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung orientiert sich am Ursprungsbebauungsplan. In der Festsetzung sind die allgemein zulässigen Nutzungen (gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO) benannt, die nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässig sind.

Mit Blick auf die „ausnahmsweise“ zulässigen Nutzungen (§ 8 Abs. 3 BauNVO) ergibt sich hinsichtlich der bereits vollständig genutzten Gewerbeflächen kein Bedarf, zumal entsprechende Flächen andernorts in den Kommunen zur Verfügung stehen. Diese werden daher ausgeschlossen und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3.2. Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit und Gesamtversiegelung

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan.

Das Plangebiet wird weiterhin mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5, einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 und der Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen (II) ausgewiesen. Zur Ermöglichung von Bürobauten ist weiterhin die Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze vorgesehen.

Rechtlich ergibt sich damit weiterhin eine Gesamtversiegelung der Gewerbegrundstücke (sog. GRZ 2) die gemäß der Überschreitungsregel des § 19 Abs. 4 BauNVO bei 0,75 liegt.

3.3. Höhen baulicher Anlagen

Für die Höhen der baulichen Anlagen wird die Festsetzung lediglich neu formuliert, indem die maximale Höhe der baulichen Anlagen künftig auf das Bezugssystem „Höhen über Normal Null“ ausgerichtet wird. Mit der Bezugshöhe von 83 m über NN im Bereich der festgesetzten Verkehrsflächen ergibt sich bei der maximalen Höhe der baulichen Anlagen von 94 m über NN eine Höhe von 11 m. Dies entspricht der Festsetzung im Ursprungsbebauungsplan.

Ergänzend werden Überschreitungen der Festsetzungen um bis zu 5 m zugelassen, wenn die Summe der baulichen Anlagen im Flächenverhältnis zur zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche maximal 5 % ausmachen. Hierdurch wird eine Flexibilisierung durch eine Anpassung an die Festsetzung der benachbarten Bebauungspläne westlich der Bundesstraße erreicht.

Begründung

3.4. Baugrenzen, Bauweise und Bauverbotszonen

Die Anordnung der Baugrenzen orientiert sich weitgehend am Ursprungsbebauungsplan. Die äußeren Abgrenzungen orientieren sich weiterhin entlang der Bauverbotszonen, die durch einen Abstand von 20 m zu den äußeren Rändern der befestigten Fahrbahnen der Bundesstraße bzw. der Landesstraße rechtlich erforderlich sind. Dem Gebäudeabstand von den Straßen des überörtlichen Verkehrs liegt bei der Bundesstraße und ihrer Auffahrtsrampe § 9 des Fernstraßengesetzes und bei der Landesstraße § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes zugrunde.

Durch die Reduzierung der öffentlichen Verkehrsflächen auf den Einmündungsbereich an der Landesstraße 439, entfällt der ursprüngliche Wendehammer, der nach alter Planung inmitten der Gewerbeflächen verortet gewesen wäre. Daher wird die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend um das Maß vergrößert, in dem sich das Maß der Verkehrsflächen reduzieren. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt weiterhin durch Baugrenzen.

Hinsichtlich der Bauweise ergibt sich eine Änderung gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan, indem zukünftig die abweichende Bauweise (a) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt, die im Rahmen der offenen Bauweise auch Gebäudelängen über 50 m zulässt. Dies erscheint zweckmäßig, da die zur Verfügung stehende überbaubare Grundstücksfläche ohnehin den begrenzenden Rahmen der Bebauung vorgibt.

Die Bauverbotszone gilt außerhalb der Ortsdurchfahrten und basiert auf Grundlage des Bundesfernstraßengesetzes (§ 9 Abs. 1 FStrG) bzw. auf Grundlage des Niedersächsischen Straßengesetzes (§ 24 Abs. 1 NStrG). Im Bebauungsplan sind die Flächen nachrichtlich mit der Signatur der Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, gekennzeichnet. Dies entspricht der Darstellung im Ursprungsbebauungsplan. Auf die Bauverbotszone wird im Bebauungsplan hingewiesen.

3.5. Boden

Aus dem Ursprungsbebauungsplan und der dazugehörigen Begründung ergeben sich keine Aussagen zum Boden/Bodenschutz. Diese werden daher auf der Grundlage der aktuellen Erkenntnisse ergänzt:

Bei dem anstehenden natürlichen Bodentyp handelt es sich gemäß dem NIBIS-Kartenserver um eine Mittlere Pseudogley-Parabraunerde. Auch wenn die Erschließung der Gewerbeflächen inzwischen bereits erfolgt ist, greifen dennoch die allgemeinen Hinweise zum Bodenschutz, die auf der Planzeichnung ergänzt werden, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern:

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 202 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen die einschlägigen DIN-Normen (u. a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) aktiv Anwendung finden. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken.

Begründung

Bei Abtrag des Bodens soll dies schichtgetreu erfolgen, der Boden ist ortsnah, schichtgetreu und in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung erfolgen. Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Mit Blick auf die rechtlich zulässige Gesamtversiegelung ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle im Vergleich der alten Situation mit der geplanten, neuen Festsetzung. Mit der Verringerung der Straßenverkehrsflächen und der Vergrößerung der überbaubaren gewerblichen Grundstücksflächen geht die zulässige Gesamtversiegelung (sog. GRZ 2) um ca. 137 m² zurück.

Tabelle Gesamtversiegelung

		Versiegelung (alt)		Versiegelung (neu)	
		GRZ 0,5	GRZ 2 0,75	GRZ 0,5	GRZ 2 0,75
Gewerbeflächen	(x 0,5/0,75)	8.426,5 m ²	12.639,8 m ²	8.700,0 m ²	13.050,0 m ²
Straßenverkehrsflächen	(x 1,0)	759,0 m ²	759,0 m ²	212,0 m ²	212,0 m ²
Gesamt		9.185,5 m ²	13.398,8 m ²	8.912,0 m ²	13.262,0 m ²

3.6. Rückhaltung von Niederschlagswasser

Der Ursprungsbebauungsplan enthält keine Regelung zur Behandlung des unbelasteten Oberflächenwassers. Daher findet eine Festsetzung aus den benachbarten Bebauungsplänen Berücksichtigung, um den Anforderungen an eine Versickerung von Niederschlagswasser gerecht zu werden.

Die Festsetzung soll Anwendung finden, wenn neue Versiegelungen nach Rechtskraft der Planänderung stattfinden.

Dementsprechend soll das auf den gewerblichen Grundstücksflächen durch Versiegelung anfallende Oberflächenwasser zurückgehalten und versickert werden. Pro 100 m² vollversiegelter Fläche ist ein Stauvolumen von mindestens 1m³ als Versickerungsanlage herzustellen. Die Versickerung von Oberflächenwasser hat über die belebte Bodenzone zu erfolgen. Für Starkregenereignisse ist ein Überlauf an das öffentliche Kanalnetz vorzusehen.

3.7. Festsetzungen zur Grünordnung/Bepflanzung

In der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan heißt es:

Aus der Zeit der landwirtschaftlichen Nutzung sind nach Fertigstellung der Straßenbaumaßnahmen keine landschaftsgestaltenden Elemente innerhalb des Plangebietes zurückgeblieben.

Da dieser Bereich im Übrigen durch die neuen Verkehrswege eine scharfe Abgrenzung erfährt wird es für ausreichend gehalten, wenn die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch die Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb und am Fuße

Begründung

der Straßenböschungen sowie neben der L 439 bzw. durch eine Bauhöhenbegrenzung innerhalb des relativ kleinen GE-Gebietes berücksichtigt werden.

Diese Pflanzmaßnahmen wurden zum Zeitpunkt dieser Planänderung nicht umgesetzt. Daher erfolgt eine erneute Festsetzung, mit aktualisierter Formulierung, um den Anforderungen an den Naturschutz gerecht zu werden.

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern orientieren sich am Ursprungsbebauungsplan und zielen darauf ab, eine Eingrünung mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß der nachstehend aufgeführten Gehölzliste zu erreichen.

Die Anzahl der hochstämmigen Einzelbäume ist zukünftig im Bebauungsplan durch Planzeichen festgelegt, wobei die Standorte von der Darstellung im Bebauungsplan geringfügig abweichen dürfen.

Tabelle Gehölzliste

Bäume		Sträucher	
Große Bäume (> 15 m bis 30 m):		Große Sträucher ~10 m:	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn ²	Corylus avellana	Hasel ¹
Castanea sativa	Ess- Kastanie	Crataegus laevigata	Zweigriffl. Weißdorn ^{1,2}
Fagus sylvatica	Rotbuche ¹	Crataegus monogyn.	Eingriffl. Weißdorn ^{1,2}
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Quercus robur	Stieleiche	Prunus padus	Traubenkirsche ¹
Quercus petraea	Traubeneiche	Salix caprea	Salweide ²
Tilia cordata	Winterlinde ²	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder ¹
Ulmus minor	Feldulme	Viburnum opulus	Gem. Schneeball
Tilia platyphyllos	Sommerlinde*		
Mittelgroße Bäume (10 – 20 m):		Kleine Sträucher ~ 3 m :	
Acer campestre	Feldahorn ¹	Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze ^{1,2}
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Cornus sanguinea	Hartriegel ^{1,2}
Carpinus betulus	Hainbuche ¹	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche	Ligustrum vulgare	Liguster
Sorbus aucuparia	Eberesche ²	Rosa canina	Hundsrose ²
Sorbus domestica	Speierling	Salix purpurea	Purpur-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere ²	Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Obstbäume (Halb -oder Hochstamm)			
¹ für Schnitthecken geeignete Gehölze			
² Pflanzen mit Angebot für nektar- und pollensammelnde Insekten			

3.8. Denkmalschutz, archäologische Denkmalpflege

Konkrete archäologische Kulturdenkmale (Bau- oder Naturdenkmale) sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes bzw. im Nahbereich nicht bekannt. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings aufgrund der bislang fehlenden systematischen Erhebung nicht auszuschließen.

Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des

Begründung

Landkreises. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gem. § 13 Abs. 2 NDSchG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

Der angestrebte Beginn der Bau- und Erdarbeiten (Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Erdarbeiten) ist sobald wie möglich, mindestens aber vier Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige ist an die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde sowie an die Kommunalarchäologie zu richten.

Es wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: archaeologie@schaumburgerlandschaft.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Der Hinweis wird in die Planzeichnung übernommen.

3.9. Artenschutz

Aufgrund der bereits vollständig durchgeführten gewerblichen Nutzung bzw. Bebauung auf den gewerblichen Grundstücken wird auf nähere Untersuchung zum Artenschutz verzichtet. Im Ursprungsbebauungsplan nebst Begründung ergeben sich zu dem Thema keine Aussagen. Daher wird mit der Planänderung auf die heute angemessenen Regelungen zum Artenschutz auf der Planzeichnung wie folgt hingewiesen:

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Artenschutzes (insbesondere § 44 BNatSchG) auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen gelten. Hierauf ist insbesondere zu achten, wenn mit der Bebauung bislang unbebauter Flächen begonnen werden soll. Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt.

Seitens der Bauherren/ des Genehmigungsinhabers ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass es im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§ 39 und § 44 BNatSchG, z.B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten).

Begründung

Notwendige Rodungs-, Fäll- und Abrissarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse in den Wintermonaten durchzuführen. Die Baufeldfreimachung soll entsprechend außerhalb der Brut- und Setzzeit von Vögeln (1. März bis 15. Juli) erfolgen.

Grundsätzlich dürfen Gehölze nur außerhalb der Vegetationsperiode (vom 1. Oktober bis 28. Februar) gefällt oder stark zurückgeschnitten/ auf den Stock gesetzt werden. Pflegeschnitte sind auch innerhalb der Vegetationsperiode möglich (§ 39 BNatSchG).

Bei Unklarheiten oder beim Auffinden verletzter Tiere (z.B. Vögel, Fledermäuse) ist die Untere Naturschutzbehörde einzubinden.

3.10. Klimaschutz

Gemäß den Grundsätzen der Bauleitplanung soll den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung Rechnung getragen werden, um den derzeit verfügbaren Erkenntnissen über die Folgen des Klimawandels bestmöglich entgegenzuwirken. Hierunter werden zum einen unmittelbar wirksame Klimaschutzmaßnahmen verstanden, zum anderen sollen für den nicht vermeidbaren Teil der Klimaveränderungen Vorsorgemaßnahmen durch eine entsprechende Anpassung erfolgen.

Grundsätzlich dient die zweckentsprechende Nutzung von vorhandenen Baugebieten (ihr gewerblichen Baugebieten), dass ein weiterer Flächenverbrauch im Außenbereich minimiert werden kann. Die städtebauliche Nutzung orientiert sich dabei an der Obergrenze der möglichen Ausnutzung für Gewerbegebiete und dessen, was sich in das städtebauliche Umfeld einfügt. Die Nutzung gewährleistet zudem eine bessere Ausnutzung der bereits vorhandenen technischen und sonstigen Infrastruktur im vorhandenen Siedlungsgefüge.

Die Hinweise und Maßnahmen zu den grünordnerischen Festsetzungen tragen überdies dazu bei, die negativen Auswirkungen des Eingriffs zu minimieren. Für die betroffenen Teilflächen, im Geltungsbereich kann festgestellt werden, dass im vorliegenden Fall keine neuen Baurechte entstehen, sondern lediglich vorhandene Rechte aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und geringfügig erweitert werden. In gleichem Zuge entfällt die Erschließung der Planstraßen, wodurch eine Flächeneinsparung erfolgt.

Im Ergebnis ist nicht zu erwarten, dass die bei Umsetzung der Planung entstehenden Treibhausgasemissionen ein für ein Gewerbegebiet übliches Ausmaß überschreiten werden. Das Plangebiet weist mit seinen Festsetzungen grundsätzlich keine standortbedingte erhöhte Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf. Die Auswirkungen der Planänderung auf das Weltklima sind daher nicht feststellbar.

3.11. Immissionen und Nachbarschutz

Die Aussagen zum Immissions- und Nachbarschaftsschutz ändern sich durch die Planänderung nicht insofern wird sinngemäß auf die Aussagen der alten Begründung verwiesen.

Begründung

Das Gewerbegebiet wird allseitig von öffentlichen Verkehrsstraßen umschlossen. Ebenso ist es von gewerblicher Nutzung umgeben. Insoweit sind keine gegenseitigen Beeinträchtigungen zu erwarten und daher auch keine besonderen Schutzvorkehrungen zu treffen.

4. Öffentliche Infrastruktur und weitere Belange

4.1. Verkehrsflächen, Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist von den Verkehrsflächen der Bundesstraße 442 und der Landesstraße 439 umgeben. Die Erschließung durch die öffentliche Verkehrsfläche erfolgt über die bestehende Einmündung an der Landesstraße 439 im Südosten.

Dem Gebäudeabstand von den Straßen des überörtlichen Verkehrs liegt bei der Bundesstraße und ihrer Auffahrtsrampe § 9 des Fernstraßengesetzes und bei der Landesstraße § 24 des Niedersächsischen Straßengesetzes zugrunde.

Die Anlage einer besonderen Linksabbiegespur auf der Landesstraße 439 wird aufgrund der geringen Anzahl gewerblicher Betriebe und angesichts des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens weiterhin nicht für erforderlich gehalten. Darüber hinaus gilt gegenüber den qualifizierten Straßen das in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzte Zu- und Ausfahrverbot. Somit ist die Erschließung der gewerblichen Grundstücke ausschließlich über die öffentliche Verkehrsfläche im Geltungsbereich zulässig.

Die öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung der Gewerbeflächen reduziert sich im Rahmen der Planänderung um knapp 550 m² auf den Einmündungsbereich an der Landesstraße. Der verbleibende Einmündungstrichter übernimmt die Erschließungsfunktion der beiden gewerblichen Grundstücke und ermöglicht das Pkw-wenden. Der Wendekreis weist hierbei einen Durchmesser von 12,50 m auf (vergleiche Anlage 2).

Die erforderlichen Parkmöglichkeiten für die betrieblichen Zwecke sind auf den jeweiligen Grundstücken in ausreichender Zahl zur Verfügung zu stellen.

Als nachrichtliche Übernahme werden die Sichtdreiecke aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Die Sichtdreiecke (außerörtlich = 120 m, innerörtlich = 50 m) sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe dauerhaft freizuhalten.

4.2. Löschwasser, Zivil- und Katastrophenschutz

Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes wird auf die ausreichende Löschwasserversorgung und entsprechende DIN-gerechte Wasserentnahmestellen hingewiesen, die sicherzustellen sind. Aus Gründen des Brandschutzes wurden innerhalb des Plangebietes Leitungen mit 100 mm Durchmesser im Ringsystem verlegt und Hydranten eingebaut.

Begründung

Die beiden Gemeinden haben gemäß §§ 1 und 2 des Nds. Brandschutzgesetzes vom 18.07.2012 in der zurzeit geltenden Fassung die lt. § 41 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- zu bemessen. Der Grundschutz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der künftigen Nutzung 1.600 l/min. für eine Löschzeit von mind. zwei Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen. Die Zuwegungen zu bebauten Grundstücken sind für die Feuerwehr jederzeit zu gewährleisten.

4.3. Abfall- und Abwasserbeseitigung

Der im Gewerbegebiet anfallende Müll (ausgenommen Sonderabfall) wird durch die zentrale Müllabfuereinrichtung des Landkreises Schaumburg beseitigt. Die Abfallentsorgung erfolgt (wie bisher) im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen.

Das anfallende Schmutzwasser gelangt durch Abflussleitungen in die vorhandene zentrale Kläranlage, deren Kapazität entsprechend ausreicht.

4.4. Sonstige Technische Infrastruktur

Hinsichtlich der technischen bzw. leitungsgebundenen Infrastruktur ergeben sich im Zuge der dieser Bauleitplanung keine Änderungen.

4.5. Altlasten und Kampfmittel

Altlasten

Hinsichtlich einer Belastung durch Altlasten liegen für den Geltungsbereich keine Erkenntnisse vor.

Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN – Regionaldirektion Hameln-Hannover – umgehend zu benachrichtigen.

Regelmäßig weist daher das Landesamt für Geoinformation und Landvermessung in Niedersachsen, Kampfmittelbeseitigungsdienst, darauf hin, dass ein allgemeiner Verdacht auf Kampfmittel besteht und eine Luftbildauswertung empfohlen wird.

Begründung

5. Allgemeine Planungshinweise und Verfahrensvermerke

5.1. Flächenbilanz

In der nachfolgenden Flächenbilanz werden die Flächenabgaben aus dem vorliegenden Bebauungsplan dargestellt:

	Flächen (alt)		Flächen (neu)		Differenz in m ²
	in m ²	in %	in m ²	in %	
Geltungsbereichs des Bebauungsplans	17612	100,0 %	17612	100,0 %	0
Gewerbeflächen	16853	95,7 %	17400	98,8 %	547
Straßenverkehrsflächen	759	4,3 %	212	1,2 %	-547
Bauraum (umgrenzt durch Baugrenzen)	9615		10832		1217
Anpflanzungen (Bäume und Sträucher)	1353		1353		0
Freizuhalten (nicht überbaubar)	6489		6379		-110

5.2. Bodenordnung, Durchführung, Kosten und Hinweise

Die überplanten Gewerbeflächen befinden sich im Eigentum der jeweiligen Gewerbetreibenden. Die künftigen öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinden.

Weitere Erschließungskosten fallen für die Gemeinden nicht an.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

5.3. Allgemeiner Hinweis

Die vorstehende Begründung nebst Umweltbericht ist Bestandteil des Bebauungsplans, hat aber keinen Satzungscharakter. Alle Inhalte, die als Satzung beschlossen werden, enthält nur der Rechtsplan in Form der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen.

Begründung

5.4. Bearbeitung des Verfahrens

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung wurden ausgearbeitet von:

.. plan Hc ..
Stadt- und Regionalplanung
Architekt · Stadtplaner
Dipl.-Ing. Ivar Henckel
Schmiedeweg 2
31542 Bad Nenndorf

Bad Nenndorf, den

Planverfasser

5.5. Verfahrensvermerke

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Pohle hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **xx.xx.xxxx** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Die Begründung hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB an der Beschlussfassung teilgenommen.

Pohle, den

Gemeindedirektor

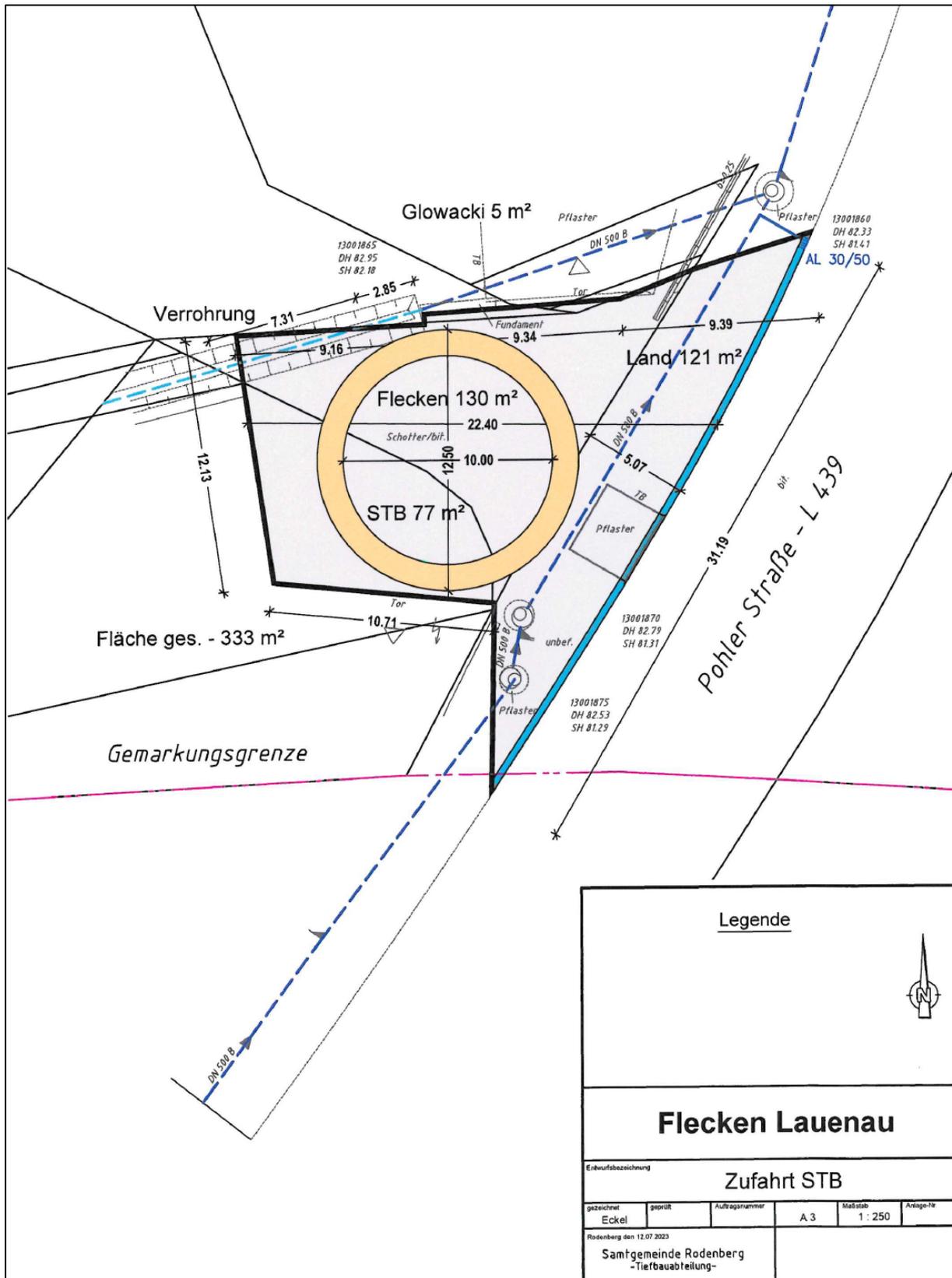
Der Rat des Flecken Lauenau hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **xx.xx.xxxx** als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen. Die Begründung hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB an der Beschlussfassung teilgenommen.

Lauenau, den

Gemeindedirektor

ANLAGEN

Anlage 2: Erschließungsplanung mit Wendekreis



Erschließungsplanung der Samtgemeinde Rodenberg mit Nachweis des Wendekreises (12,5 m für Pkw)
Kirchner Ingenieure (Original im Maßstab 1/250)