

# Bauleitplanung der Gemeinde Haste

## Landkreis Schaumburg

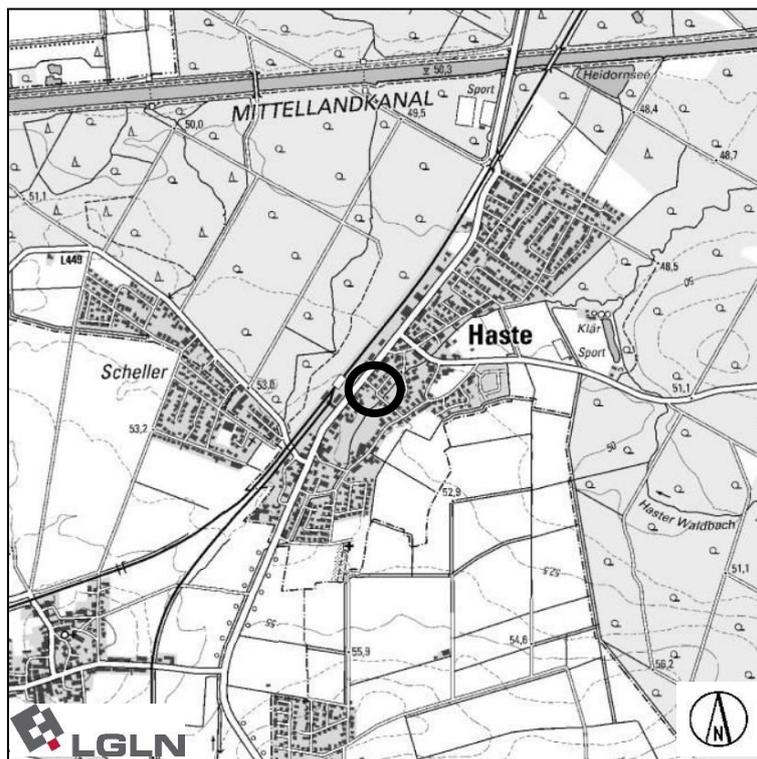
### Bebauungsplan Nr. 7 „Im Dorfe“ - 2. Änderung und Erweiterung -

#### Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

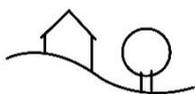
#### Bebauungsplan der Innenentwicklung

gem. § 13 a BauGB



#### Entwurf

Stand: § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



**Reinold.** Stadtplanung GmbH  
Fauststraße 7  
31675 Bückeburg  
Telefon 05722 - 7188760

## **Gliederung**

<b>1 Grundlagen</b>	<b>3</b>
1.1 Gesetze und Verordnungen	3
1.2 Vorliegende Fachgutachten	3
1.3 Beschlüsse	3
1.4 Allgemeine Ziele des Bebauungsplanes	3
1.5 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB	4
1.6 Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf	7
1.7 Zielvorgaben durch übergeordnete Planungen	7
<b>2 Aufgaben des Bebauungsplanes</b>	<b>12</b>
<b>3 Städtebauliches Konzept</b>	<b>12</b>
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	12
3.2 Zustand des Plangebietes	13
3.3 Baurechtliche Situation	14
3.4 Ziele und Zwecke der Planung	17
<b>4 Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>18</b>
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	18
4.2 Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)	22
4.3 Verkehr	23
4.4 Belange von Boden, Natur und Landschaft	23
4.5 Immissionsschutz	25
<b>5 Klimaschutz/Klimaanpassung</b>	<b>33</b>
<b>6 Denkmalschutz</b>	<b>34</b>
<b>7 Altlasten und Kampfmittel</b>	<b>34</b>
7.1 Altlasten	34
7.2 Kampfmittel	35
<b>8 Daten zum Plangebiet</b>	<b>35</b>
<b>9 Durchführung des Bebauungsplanes</b>	<b>35</b>
9.1 Bodenordnung	35
9.2 Ver- und Entsorgung	35
9.3 Baugrund	37
9.4 Militärische Flugplätze	38
9.5 Kosten	38

# 1 Grundlagen

## 1.1 Gesetze und Verordnungen

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen geändert:

- *Baugesetzbuch (BauGB)*  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- *Baunutzungsverordnung (BauNVO)*  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)*  
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- *Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*  
vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. Februar 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 9).
- *Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*  
vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289).

## 1.2 Vorliegende Fachgutachten

- GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH: „Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 7, 2. Änderung, „Im Dorfe“ der Gemeinde Haste“, Hannover, 11.03.2024

## 1.3 Beschlüsse

Der Rat der Gemeinde Haste hat in seiner Sitzung am 21.08.2023 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 7 „Im Dorfe“, die als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden soll, gefasst. In seiner Sitzung am ..... hat der Rat der Gemeinde Haste den Beschluss zur Veröffentlichung (Veröffentlichungsbeschluss) gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB gefasst. Der Rat der Gemeinde Haste hat in seiner Sitzung am ..... den Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB gefasst.

## 1.4 Allgemeine Ziele des Bebauungsplanes

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Entwicklung der im Plangebiet gelegenen und städtebaulich prägenden gemischten Nutzungsstruktur. Die bisherigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes in Form eines Allgemeinen Wohngebietes (§ 4 BauNVO) geben die v.g. gemischte Nutzungsstruktur nicht wieder, sodass zur Sicherung und Entwicklung der im Plangebiet vorhandenen Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie Dienstleistungsunternehmen die bisher festgesetzte Art der

baulichen Nutzung in Form eines Allgemeinen Wohngebietes entlang der Hauptstraße in ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO) geändert wird. Die geplante Art der baulichen Nutzung entspricht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf (gemischte Bauflächen).

Ferner dient die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine auf den zentralen Siedlungsbereich Haste bezogene Deckung des lokal bezogenen Baulandbedarfes. Zu diesem Zweck wird für das südwestlich des Mittelweges anschließende, bislang unbebaute Grundstück die überbaubare Grundstücksfläche erweitert..

### **1.5 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB**

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB erfolgen.

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf bereits siedlungsstrukturell geprägte Flächen östlich der Hauptstraße B 442 sowie nördlich und südwestlich des Mittelwegs. Die von der Planung betroffenen Flächen befinden sich im zentralen Siedlungszusammenhang von Haste und sind von kleineren Handwerks- und nicht störenden Gewerbebetrieben, Gastronomie sowie Wohnnutzungen umgeben. Die gegenwärtig erkennbaren Freiflächen stellen sich als Grünflächen/Hausgärten dar. Das Plangebiet wird über die Hauptstraße sowie über den Mittelweg erschlossen und an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 soll aufgrund seiner Lage innerhalb des Siedlungsbereiches als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden. An einen B-Plan der Innenentwicklung werden die nachfolgenden rechtlichen Voraussetzungen geknüpft:

➤ *Planungsrechtliche Voraussetzungen gem. § 13 a BauGB*

Ein B-Plan der Innenentwicklung kann unter den nachfolgenden planungsrechtlichen Voraussetzungen aufgestellt werden. Die für diesen Planbereich relevanten rechtlichen Rahmenbedingungen sind **fett** gedruckt dargestellt:

***(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt***

***1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder***

***2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.***

***Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7***

*Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.*

Zur Beurteilung der Kriterien werden diese einzeln wie folgt dokumentiert:

➤ *Maximale Grundfläche*

Gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Die zulässige Grundfläche des vorliegenden Bebauungsplanes (§ 19 Abs. 2 BauNVO) liegt mit rd. 1.369 m<sup>2</sup> unter dem o.g. Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine weiteren Bebauungspläne der Innenentwicklung in Aufstellung.

**Tab.: Ermittlung der zu Grunde zu legenden zulässigen Grundfläche**

Mischgebiet (MI) x GRZ: 2.952 m<sup>2</sup> x 0,3 = 885,6 m<sup>2</sup>

Allgemeines Wohngebiet (WA) x GRZ: 1.208 m<sup>2</sup> x 0,4 = 483,2 m<sup>2</sup>

Summe 885,6 + 483,2 = 1.368,8 m<sup>2</sup>

Aus der Berechnung ergibt sich, dass der v.g. Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> nicht erreicht wird. Die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB in Bezug auf die Anwendung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung sind somit erfüllt.

➤ *Förderung der Innenentwicklung*

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 befindet sich in einem bereits siedlungsstrukturell geprägten Bereich der Gemeinde Haste, für den größtenteils der Bebauungsplan Nr. 7 ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festsetzt.

Das städtebauliche Umfeld der von der konkreten Planung betroffenen Flächen wird durch gemischte Nutzungsstrukturen beidseits der Hauptstraße und durch Wohnbebauung im nordöstlichen und südöstlichen Anschluss geprägt. Die umgebende Wohnbebauung ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 7 ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Durch diese Nutzungen und Festsetzung ist eine Zuordnung zum Siedlungsbereich als auch eine Zuordnung zu den Flächen, die sich für die Förderung der Innenentwicklung anbieten, im Sinne des § 13 a Abs. 1 BauGB gegeben.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient konkret der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Entwicklung der im Plangebiet gelegenen und städtebaulich prägenden gemischten Nutzungsstruktur sowie der Deckung des lokal bestehenden Baulandbedarfs, die durch eine maßvolle Entwicklung bereits baulich geprägter Flächen erfolgen soll.

Die Deckung des Baulandbedarfs entspricht den Grundsätzen des § 1 a Abs. 2 BauGB, wonach der lokale Baulandbedarf vordringlich durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung im Siedlungsbereich gedeckt und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden sollen. Durch die Mobilisierung von bereits im Siedlungsbereich gelegenen und planungsrechtlich überplanten Flächen wird ein Beitrag zur Förderung der Innenentwicklung geleistet, da auf die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Grundstücksflächen in den Außenbereichen verzichtet werden kann. Die Inanspruchnahme von im Außenbereich gelegenen Flächen findet hier gerade nicht statt.

Der Bodenschutzklausel, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist, kann daher entsprochen werden (gem. § 1 a Abs. 2 BauGB).

➤ *Absehen von der Umweltprüfung*

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen wird. Eine Überwachung der Umweltauswirkungen gem. § 4 c BauGB ist gem. § 13 Abs. 3 BauGB nicht vorgesehen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Auf die Umweltprüfung wird in diesem Fall verzichtet, da es sich hierbei um einen Planbereich handelt, der zurzeit bereits siedlungsstrukturell vorbelastet und Teil einer bestehenden Satzung ist und durch eine intensive Bebauung und, bezogen auf die Freiflächen, durch eine Nutzung als Hausgarten gekennzeichnet ist.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13 a Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die Innenentwicklung auf Flächen stattfindet, die durch die bestehende Nutzung und die umgebende Siedlungsstruktur bereits eine bauliche Folgenutzung erkennen lassen. Es wird daher davon ausgegangen, dass auf diesen Flächen ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Zuge der Anwendung des § 34 BauGB bereits hätte erfolgen können. Ferner wird davon ausgegangen, dass die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 mit der Förderung der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen vereinbar ist, so dass die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes gem. § 13 a BauGB erfolgen soll.

Ein erheblicher Konflikt mit den Belangen von Boden, Natur und Landschaft sowie dem Artenschutz ist nicht ableitbar.

➤ *Artenschutzrechtliche Beurteilung*

Die Vermeidung des Eintretens vom Störungs- und Tötungsverbot (Bundesnaturschutzgesetz) erfolgt durch Aufnahme von Regelungen zur Bauzeitenregelung und Baufeldfreimachung.

➤ *Keine UVP-Pflicht*

Durch die vorliegende Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet.

➤ *Keine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten*

Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. FFH- und Vogelschutzrichtlinie) werden nicht beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (vgl. § 1 a Abs. 3 BauGB) entfällt gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

➤ *Keine Auswirkungen nach BImSchG*

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

➤ *Fazit*

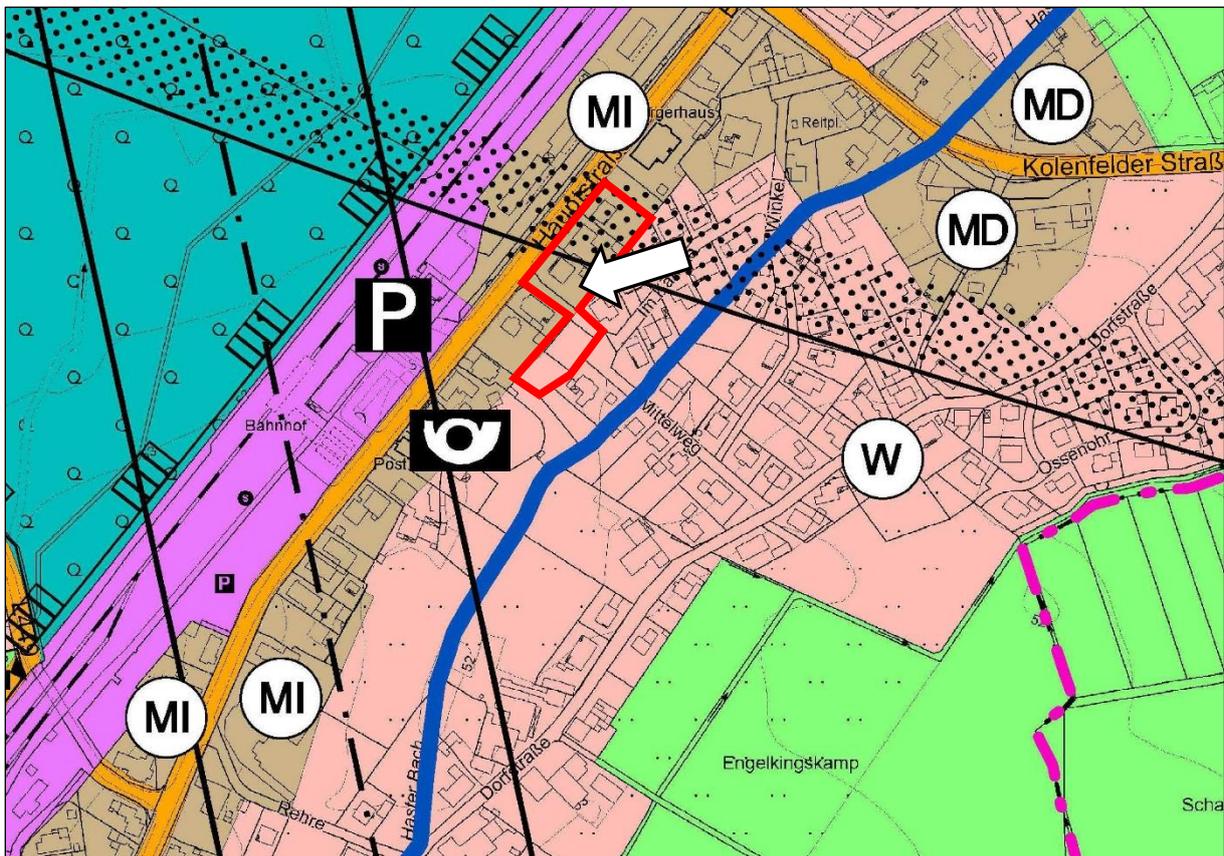
Für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt, sodass von diesem Instrument Gebrauch gemacht wird.

### 1.6 Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf stellt die von der Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 7 betroffenen Flächen überwiegend als Mischgebiet und teilweise als Wohnbauflächen dar. Darüber hinaus stellt der wirksame Flächennutzungsplan für den nördlichen Planbereich einen Bauschutzbereich Flughafen dar.

Die 2. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 7 setzt sodann ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO und Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest und wird daher als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nenndorf entwickelt angesehen (§ 8 Abs. 2 BauGB).

**Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Samtgemeinde Nenndorf**, i. O. M. 1:5.000 (Planbereich rot umrandet und mit einem Pfeil gekennzeichnet)



### 1.7 Zielvorgaben durch übergeordnete Planungen

Der Bebauungsplan ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Gem. § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

### **1.7.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2017 / LROP-VO 2022)**

#### Allgemeine Darstellungen

Grundsätzlich werden in Bezug auf die Siedlungsentwicklung und die Ausweisung von Bauflächen im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen die folgenden Ziele und Grundsätze formuliert:

- Die Auswirkungen des demographischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.
- Darüber hinaus werden grundsätzliche regionalplanerisch relevante Hinweise und Grundsätze für die Beanspruchung von Siedlungs- und Freiräumen getroffen. Danach sollen in der Siedlungsstruktur gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden (LROP 2.1.01). Ferner sollen Siedlungsstrukturen gesichert und entwickelt werden, in denen die Ausstattung mit und die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet werden; sie sollen in das öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden werden (LROP 2.1.02).
- Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben (LROP 2.1.06 Satz 1).
- Gemäß 3.1.1.02 LROP ist die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren. Flächenbeanspruchende Maßnahmen sollen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen; dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung und der Wiedernutzung brachgefallener Industrie-, Gewerbe- und Militärstandorte genutzt werden (LROP 3.1.1.04 Satz 2).

Den Vorgaben der Raumordnung wird im Rahmen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 entsprochen, da durch die Inanspruchnahme bereits bebauter Grundstücksflächen sowie kleinräumiger daran anschließender Grünflächen (Hausgarten) Flächen im Siedlungszusammenhang planungsrechtlich vorbereitet bzw. hinsichtlich ihrer bisher planungsrechtlich möglichen Bebaubarkeit optimiert werden, die zur Deckung des Baulandbedarfes beitragen werden.

Durch die Inanspruchnahme von bereits siedlungsstrukturell geprägten Flächen kann der weiteren großflächigen Inanspruchnahme von im Außenbereich gelegenen Flächen vorgebeugt werden. In diesem Zuge wird auch dem schonenden und sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden Rechnung getragen, da für die mit der Planung beabsichtigte Sicherung und Entwicklung bestehender und prägender gemischter Nutzungsstrukturen sowie Deckung des auf den zentralen Siedlungsbereich Haste bezogenen Baulandbedarfs nur die unbedingt erforderlichen Flächen und dabei im Wesentlichen bereits baulich beanspruchte Flächen einbezogen werden.

Die Förderung der Innenentwicklung bietet sich in diesem Bereich Hastes an, da die infrastrukturellen Voraussetzungen zur Ver- und Entsorgung sowie zur Erschließung des Plangebietes vorhanden sind. Im unmittelbaren Umfeld des Planbereiches grenzen weitere Wohn- und Mischnutzungen an, die diese Entwicklung unterstützen.

### Darstellungen für den Planbereich

Für das Plangebiet trifft das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP-VO 2022) keine besonderen Darstellungen. Das LROP weist der Gemeinde Haste keine besonderen Aufgaben oder Funktionen zu.

Die nordwestlich und südöstlich den Ortsteil Haste umgebenden Waldflächen sind hingegen als Vorranggebiet Wald, die angrenzend an das Plangebiet und den Ortsteil Haste durchlaufende B 442 als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße und die angrenzende Bahnstrecke (Hannover – Minden) als Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke gekennzeichnet. Weiter westlich angrenzend befindet sich ein Vorranggebiet Trinkwassergewinnung (Gebietsnummer 103).

Zu den v.g. Vorranggebieten hält das Plangebiet jedoch ausreichend Abstand, sodass Beeinträchtigungen der Vorranggebiete mit der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 7 nicht verbunden sein werden.

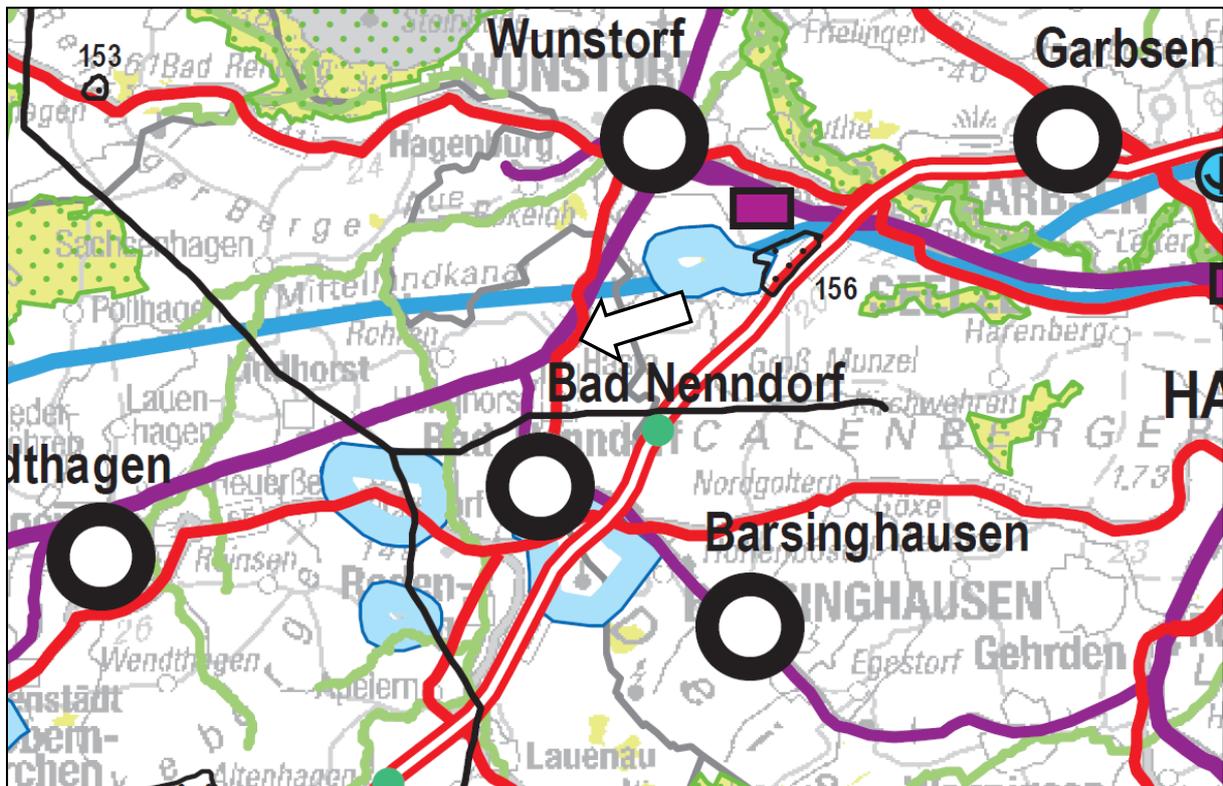
### Fazit

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 7 trägt den v.g. Zielen und Grundsätzen der Landesplanung Rechnung. Diese Bauleitplanung erstreckt sich auf bereits im Siedlungszusammenhang gelegene Flächen, die der Deckung des sich auf die Gemeinde Haste beziehenden Baulandbedarfs dienen.

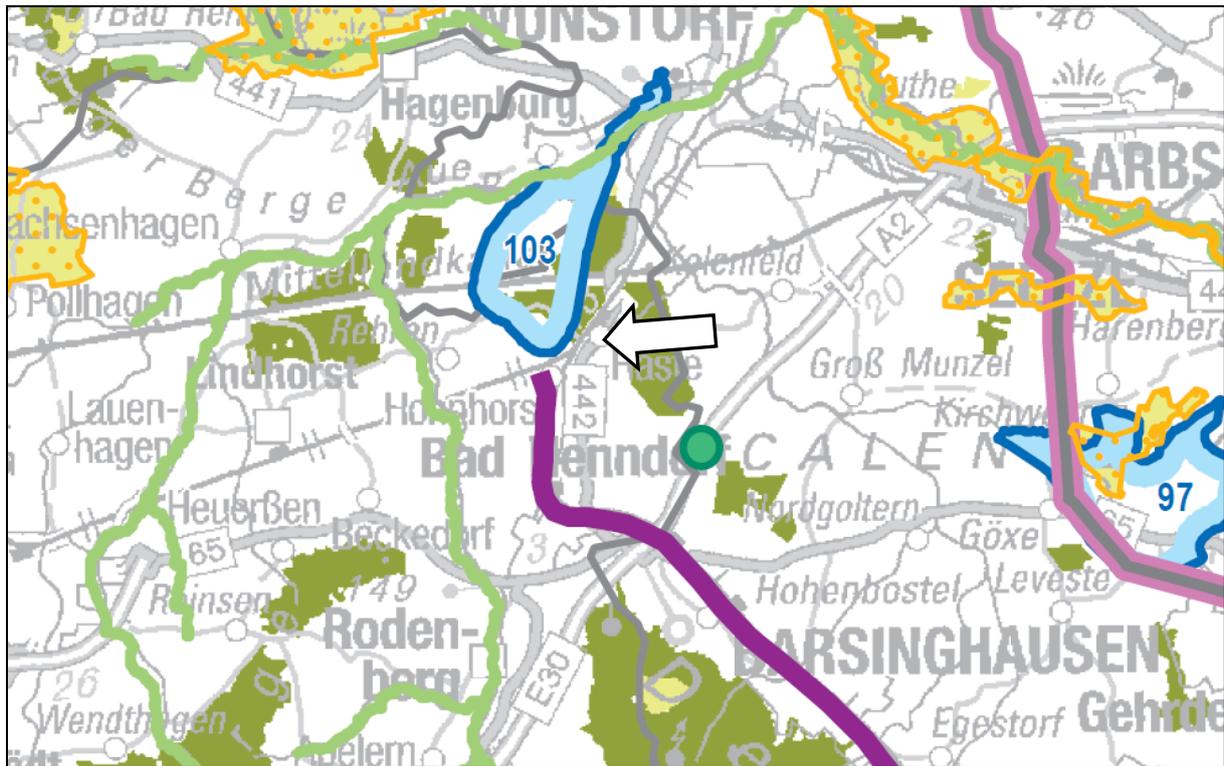
Ferner wird durch die Planung die gewachsene, das Ortsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Siedlungsstruktur erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt.

### **Abb.: Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm LROP Niedersachsen (2017)**

(Die Lage des Plangebietes ist durch einen Pfeil markiert).



**Abb.: Auszug aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LRÖP-VO 2022)**  
(Die Lage des Plangebietes ist durch einen Pfeil markiert).



### 1.7.2 Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg

Das Regionale Raumordnungsprogramm konkretisiert die Aussagen und Darstellungen aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen. Zu beachten ist, dass das Regionale Raumordnungsprogramm (2003) sich auf ein älteres Modell des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen bezieht und daher die Darstellungen von den o.g. abweichen können.

#### Allgemeine Darstellungen und Ziele des RROPs

- Haste ist geprägt durch die Hauptstraße (B 442) und die daran anschließenden Bahnanlagen. Die durch Haste verlaufende Hauptstraße ist im RROP als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung und die sich östlich und westlich anschließenden Straßen Kolenfelder Straße und Waldstraße sind als Hauptverkehrsstraßen von regionaler Bedeutung dargestellt. Die parallel zur Hauptstraße verlaufende Bahnstrecke Minden - Hannover - Braunschweig ist als Haupteisenbahnstrecke und S-Bahn mit elektrischem Betrieb dargestellt. Darüber hinaus wird der vorhandene Bahnhof Haste als Bahnhof mit Funktionen für den ÖPNV oder übrige Verkehre sowie als Park-and-ride/Bike-and-ride dargestellt. Diese vorhandenen Verkehrsflächen (Straße und Schiene) sind zu sichern.
- Der Haster Bach sowie die beidseitig daran angrenzenden Grünstrukturen sind im RROP als Gebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushalts dargestellt.
- Haste ist umgeben von Waldflächen im Nordosten/Osten und Nordwesten sowie von Ackerflächen im Südosten und Südwesten. Die sich nordöstlich/östlich und nordwestlich anschließenden weitläufigen Waldflächen werden als Vorsorgegebiet für Forstwirtschaft sowie als Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft dargestellt. Im Westen werden die Waldflächen zudem als Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft mit regional bedeutsamen Wanderwegen (Radfahren) dargestellt und im Osten als Vorsorgegebiet Erholung. Die sich südöstlich und südwestlich an den Siedlungsbereich

anschließenden weitläufigen Ackerflächen werden als Vorsorgegebiete für Landwirtschaft auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials dargestellt.

- Die südwestlich angrenzende Gemeinde Hohnhorst ist als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Ländliche Siedlung dargestellt

Die Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wirkt sich nicht auf die v.g. Vorrang- und Vorsorgegebiete und sonstigen Schutzgebiete sowie Gebiete mit besonderen regionalen Zielen aus.

- In den Erläuterungen zum Regionalen Raumordnungsprogramm wird zudem darauf hingewiesen, „dass vor der siedlungsmäßigen Überplanung von Außenbereichsflächen die Kommunen vorrangig zu prüfen haben, inwieweit der neue Flächenbedarf durch sog. Innenentwicklungsmaßnahmen gedeckt werden kann (städtebauliche Innenentwicklung). So sollen die benötigten Bauflächen nach Möglichkeit in Baulücken, auf Brachflächen, ehemaligem Militärgelände (Konversion) und als Arrondierungsflächen am Rande vorhandener Siedlungen untergebracht werden.“ (E 1.5.02)
- Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf eine sparsame Inanspruchnahme und eine möglichst geringe zusätzliche Versiegelung des Bodens hingewirkt werden. Einer Zersiedelung der Landschaft ist entgegenzuwirken. Freiräume sind nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für Bebauung jeglicher Art in Anspruch zu nehmen. Vorrangig sind vorhandene Baulücken zu schließen und Ortsrandlagen abzurunden (D 1.5.02).

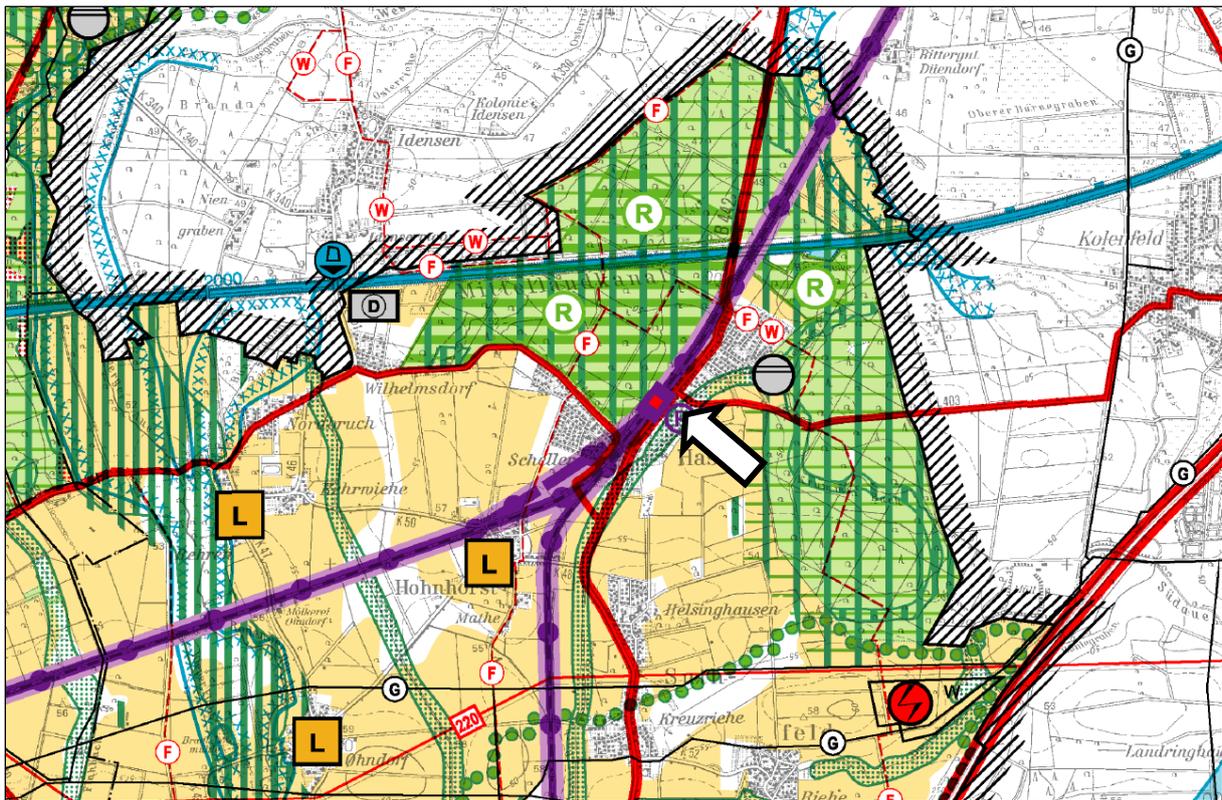
Diesem Sachverhalt kann durch die vorliegende Planung Folge geleistet werden.

#### Darstellungen des RROPs für das Plangebiet

- Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 erstreckt sich auf Flächen, die überwiegend als Siedlungsgebiet dargestellt sind. Im RROP werden diese Flächen aufgrund der Nähe zum westlich angrenzenden Bahnhof Haste sowie zum östlich verlaufenden Haster Bach als Park-and-ride/Bike-and-ride und als Gebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushalts dargestellt.

Aus der mit diesem Bebauungsplan verbundenen Sicherung und Entwicklung bereits bestehender gemischter Nutzungsstrukturen und baulichen Entwicklung zur Deckung des Baulandbedarfs sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der im RROP des Landkreises Schaumburg dargestellten Vorbehalts- und Vorranggebiete und sonstigen Schutzgebieten sowie Gebiete mit besonderen regionalen Zielen verbunden, da sich der Planbereich auf einen bereits baulich beanspruchten Siedlungsbereich im Siedlungszusammenhang von Haste bezieht.

**Abb.: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Schaumburg (2003), das Plangebiet ist mit einem Pfeil gekennzeichnet**



## 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 nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei 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 Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

## 3 Städtebauliches Konzept

### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 7 „Im Dorfe“ erstreckt sich auf eine Fläche von insgesamt 4.656 m<sup>2</sup> und wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten: durch die südöstliche Grenze des Flst. 153/4 (Hauptstraße – B 442),
- im Nordosten: durch die südwestliche Grenze des Flst. 60/41,
- im Südosten: durch die nordwestlichen Grenzen der Flst. 60/17, 60/31, 60/30 und 60/9, die südwestliche Grenze des Flst. 60/9 sowie ausgehend von der v.g. Grenze auf Höhe des Grenzpunktes des Flst. 60/22 (Im Kampe) das Flst. 60/32 (Mittelweg) querend und anschließend durch die nordwestlichen Grenzen der Flst. 60/32,

44/4 und 44/8,  
im Südwesten: durch die nordöstliche Grenzen des Flst. 44/9,  
im Westen: ausgehend von der nordöstlichen Grenze des Flst. 44/9 das Flst. 42/11 in Verlängerung der südöstlichen Grenze des Flst. 42/7 querend und anschließend durch die südöstliche Grenze des Flst. 42/7 sowie die südöstliche und nordöstliche Grenze des Flst. 42/9.

Die Flurstücke liegen innerhalb der Gemarkung Haste, Flur 1.

Die konkrete Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 verbindlich dargestellt.

### **3.2 Zustand des Plangebietes**

#### *➤ Das städtebauliche Umfeld*

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 erstreckt sich auf eine Fläche im zentralen Siedlungsbereich Hastes, östlich der Hauptstraße B 442 sowie nördlich und südlich des Mittelwegs.

Die unmittelbare Nachbarschaft der hier in Rede stehenden 2. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 7 wird derzeit im Nordwesten, westlich der Hauptstraße, überwiegend durch gewerbliche Nutzungen und Gastronomie und im Nordosten und Südwesten, östlich der Hauptstraße, durch handwerkliche und nicht störende gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungsunternehmen geprägt. Im östlichen Anschluss an das Plangebiet schließen die bestehenden Wohnsiedlungsbereiche an, die sich nach Nordosten und Südwesten beidseits der Dorfstraße fortsetzen. Die an das Plangebiet unmittelbar östlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche werden entsprechend durch eine lockere und ein- bis zweigeschossige Bauweise geprägt, die überwiegend im Bereich der jeweils rückwärtig gelegenen Grundstücksflächen über die zugeordneten Hausgärten mit den damit verbundenen Außenwohnbereichen (Terrassen) verfügen.

Ferner befinden sich westlich der Hauptstraße (B 442) die Bahnanlagen der Bahnstrecke Minden – Hannover – Braunschweig sowie der Bahnhof Haste mit dem damit verbundenen ÖPNV-Haltepunkt und Park-and-Ride-/Bike-and-Ride-Parkplatz.

Darüber hinaus befinden sich im Osten der überwiegend parallel zur Hauptstraße verlaufende Haster Bach sowie im weiteren nordwestlichen und östlichen Anschluss weitläufige Waldgebiete, die u.a. zum Zwecke der Naherholung beansprucht werden.

Die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung erfolgt über die in Haste, Wunstorf und Bad Nenndorf befindlichen Einrichtungen und Läden der Grundversorgung.

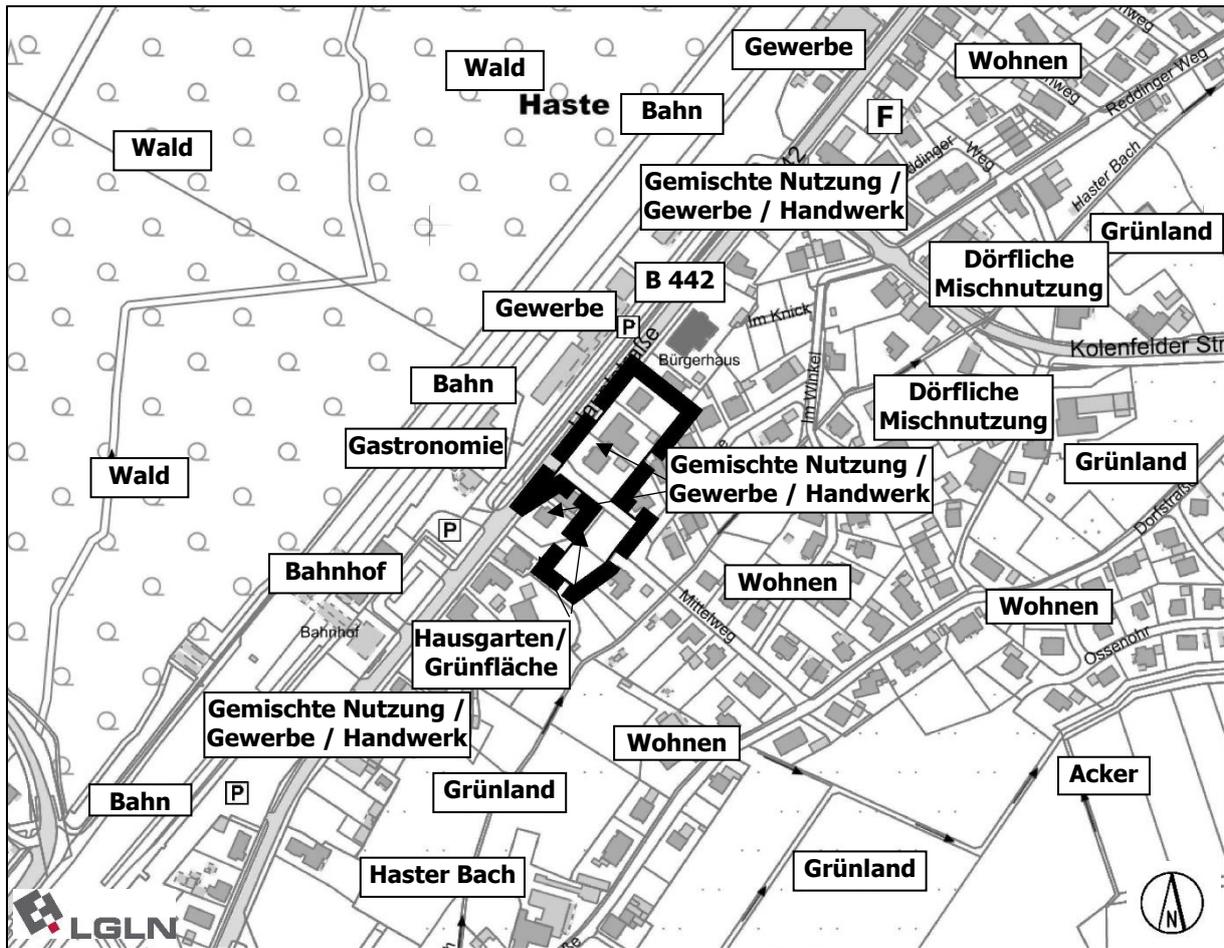
#### *➤ Das Plangebiet*

Das Plangebiet ist größtenteils bereits durch Wohngebäude und gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungsunternehmen (Sanitär, Versicherung, Computergeschäft) in Verbindung mit Wohnen bebaut. Die gegenwärtig erkennbaren Freiflächen stellen sich als Grünflächen/Hausgärten dar.

Die Grundstücksflächen werden über die Hauptstraße und den Mittelweg erschlossen, in denen sich auch die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen befinden, so dass die Erschließung des Planbereiches als gesichert angesehen werden kann.

Nachfolgend werden die Nutzungsstrukturen im Plangebiet und in der Umgebung des Plangebietes abgebildet, um den planungsrechtlichen Gesamtzusammenhang aufzuzeigen.

**Abb.: Nutzungsstrukturen im Plangebiet und dessen Umgebung, Kartengrundlage: Amtlichen Karte (AK 5), M. 1:5.000 © 2024, LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln**



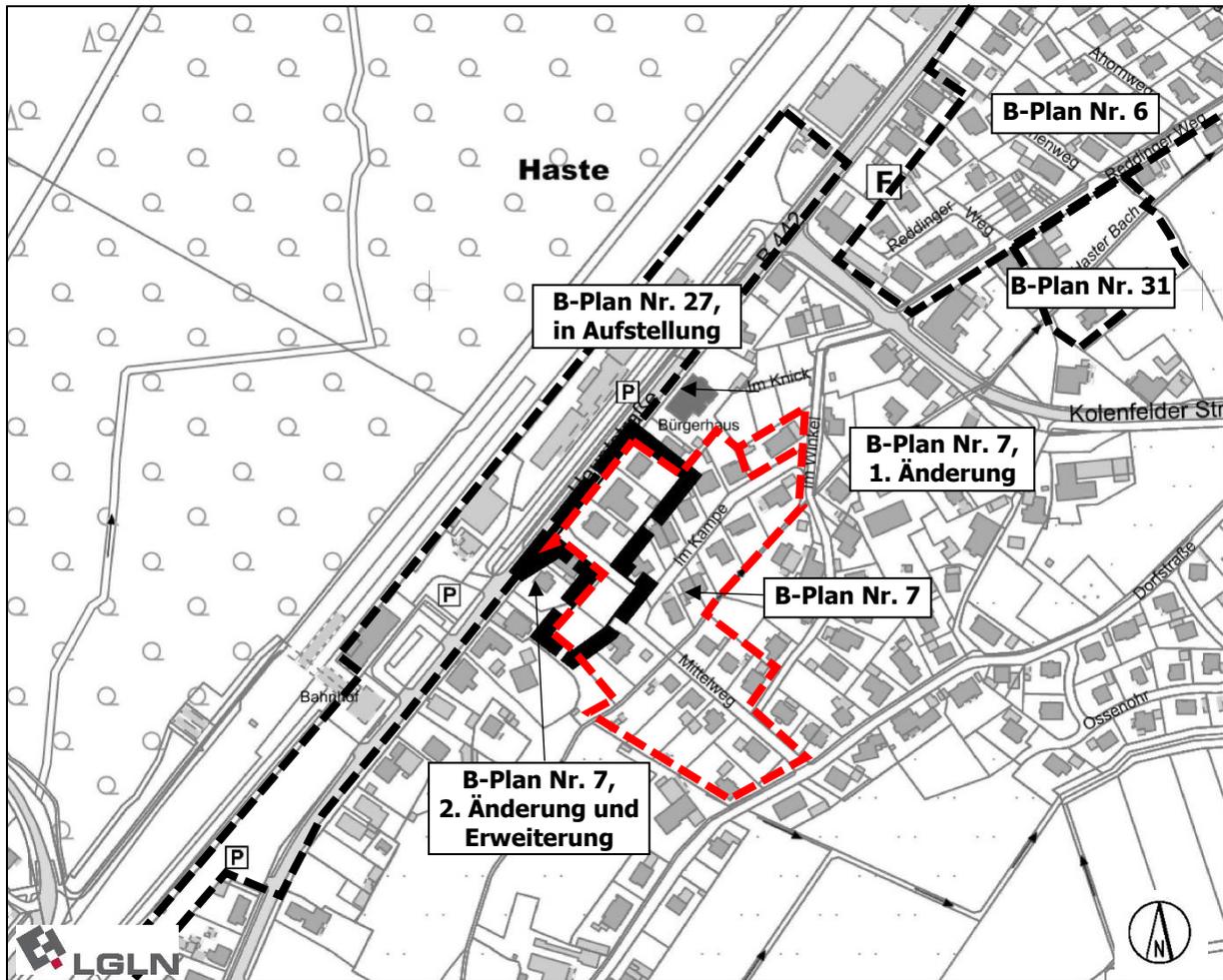
### 3.3 Baurechtliche Situation

Die im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 liegenden Flächen befinden sich größtenteils innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7, der für die von der Planung betroffenen Flächen ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festsetzt.

Aus der nachfolgenden Abbildung gehen die Lage und Abgrenzung der innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches und unmittelbar angrenzenden bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne hervor.

Die im nordöstlichen Umfeld des Plangebietes bestehenden Bebauungspläne Nr. 6 „Am Reddinger Bruch“ einschl. seiner Änderungen und Nr. 31 „Reddinger Weg“ werden in der Abbildung unten lediglich nachrichtlich gekennzeichnet.

**Abb.: Übersicht der Bebauungspläne in der Umgebung des Planbereiches, Kartengrundlage: AK 5, M 1:5.000, © 2024 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln**

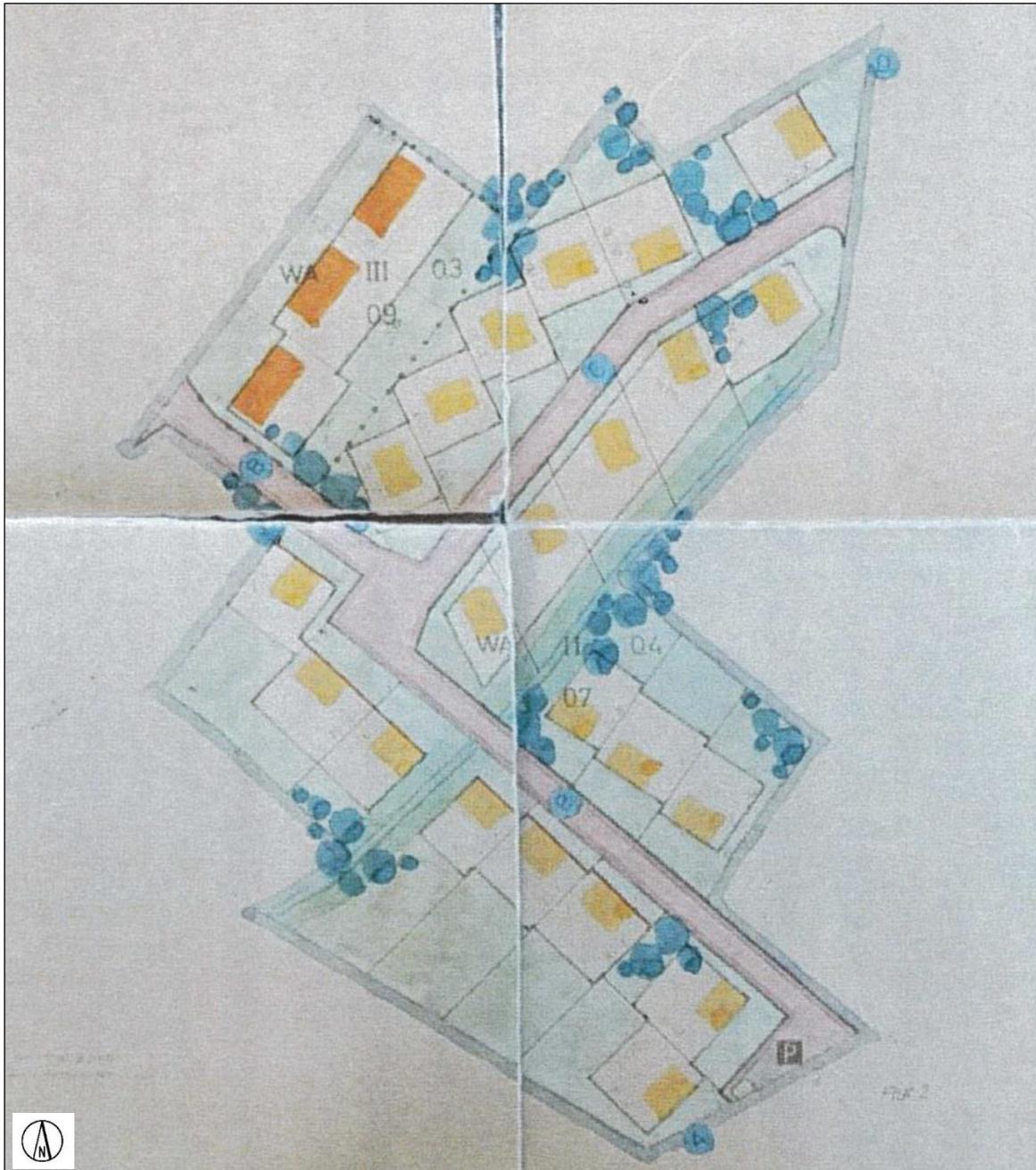


➤ *Bebauungsplan Nr. 7 „Im Dorfe“*

Der Bebauungsplan Nr. 7 setzt für die Grundstücksflächen entlang der Hauptstraße ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,3, einer Geschossflächenzahl von 0,9 sowie einer III-geschossigen Bauweise fest. Für die übrigen Flächen im räumlichen Geltungsbereich setzt der Bebauungsplan Nr. 7 ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,7 sowie einer II-geschossigen Bauweise fest. Das Plangebiet wird über Verkehrsflächen (Im Kampe, Mittelweg) an die Hauptstraße und damit an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angeschlossen.

Ein Nutzungskonflikt mit dem im Plangebiet hinzutretenden Mischgebiet ist aufgrund der im Plangebiet bereits bestehenden gemischten Nutzungsstrukturen nicht ableitbar.

**Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 7 „Im Dorfe“, o.M.**

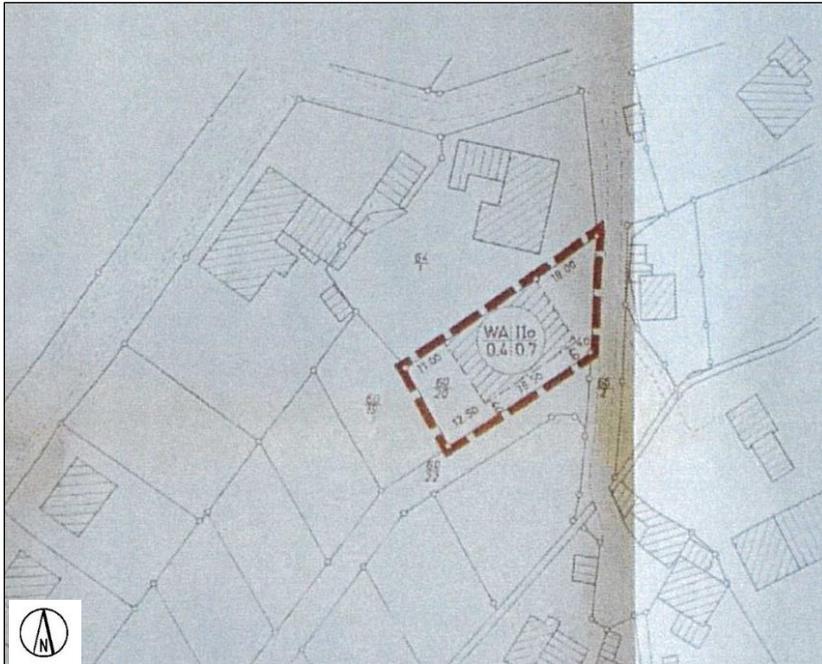


➤ *Bebauungsplan Nr. 7 „Im Dorfe“, 1. Änderung*

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 setzt für ihren räumlichen Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 0,7 sowie einer II-geschossigen und offenen Bauweise fest. Das Plangebiet wird über die Verkehrsflächen „Im Kampfe“ erschlossen. Gegenstand der 1. Änderung ist die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen für das Flurstück 60/20.

Ein Nutzungskonflikt mit dem im Plangebiet hinzutretenden Mischgebiet ist aufgrund der im Plangebiet bereits bestehenden gemischten Nutzungsstrukturen nicht ableitbar.

**Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 7 „Im Dorfe“, 1. Änderung, o.M.**



➤ *Bebauungsplan Nr. 27 „Hauptstraße / Haste - Mitte“*

Für den Bebauungsplan Nr. 27 wurde in 2017 der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Ziel des B-Planes Nr. 27 ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzung zur Sicherung und Entwicklung der im Umfeld des Bahnhofes gelegenen Grundstücksflächen und der darauf ausgeübten Nutzungen. Zu diesem Zweck soll eine Festsetzung von gegliederten Mischgebieten (§ 6 BauNVO) erfolgen, die an dem Bedarf der lokalen Gewerbebetriebe orientiert festgesetzt werden. Darin sollen neben anderen, lokal das angestrebte städtebaulich Ziel störenden Betrieben insbesondere Vergnügungsstätten alle Art (gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 und § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) ausgeschlossen werden.

### **3.4 Ziele und Zwecke der Planung**

Durch die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Im Dorfe“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Entwicklung der im Plangebiet gelegenen und städtebaulich prägenden gemischten Nutzungsstruktur geschaffen werden. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 7 bisherigen Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) geben die v.g. gemischte Nutzungsstruktur nicht wieder.

Zur Sicherung und Entwicklung der im Plangebiet vorhandenen Wohnnutzung, Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie Dienstleistungsunternehmen soll daher die bisher festgesetzte Art der baulichen Nutzung in Form eines Allgemeinen Wohngebietes in ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO) geändert werden. Die Bauflächen werden an den baulichen Bestand angepasst. Die geplante Art der baulichen Nutzung (MI) entspricht damit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Nenndorf (gemischte Bauflächen).

Vor dem Hintergrund der bereits gemischt geprägten Nutzungsstruktur des Plangebietes und des Plangebietsumfeldes wird der geplanten Standortentwicklung zur Sicherung und Entwicklung bereits bestehender Handwerks- und nicht störender Gewerbebetriebe und der damit verbundenen Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen an dem hier gewählten Standort der Vorrang vor der Erhaltung des im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 7 festgesetzten WA-Gebietes eingeräumt.

Ferner dient die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine auf den zentralen Siedlungsbereich Haste bezogene Deckung des lokal bezogenen Baulandbedarfes. Zu diesem Zweck wird der räumliche Geltungsbereich auf das südwestlich des Mittelweges anschließende, noch unbebaute Grundstück erweitert und die bislang festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nach Südwesten erweitert. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO wird für diese Flächen unverändert beibehalten.

Die Maße der baulichen Nutzung werden unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 7 übernommen. Ferner werden Festsetzungen zur Begründung der Baugrundstücke (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) sowie zur Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers Gegenstand des Bebauungsplanes.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hauptstraße und den Mittelweg. Die v.g. Straßen sind zur Aufnahme der hinzukommenden Fahrzeuge ausreichend dimensioniert.

Das im Plangebiet festgesetzte Mischgebiet ist im Zusammenhang mit den umgebenden mischgebietstypischen Nutzungen und Wohnnutzungen auch mit Blick auf die im Plangebiet in diesem Bereich bereits vorhandenen gemischten Nutzungen als verträglich einzustufen. Die jedoch mit der Planung aufgrund der Nähe zu den Bahnanlagen und zur Bundesstraße verbundenen Verkehrslärmimmissionen werden durch Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt.

Die Deckung des Baulandbedarfs entspricht den Grundsätzen des § 1 a Abs. 2 BauGB, wonach der lokale Baulandbedarf vordringlich durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung im Siedlungsbereich gedeckt und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden sollen. Durch die Mobilisierung von bereits im Siedlungsbereich gelegenen und planungsrechtlich überplanten Flächen wird ein Beitrag zur Förderung der Innenentwicklung geleistet, da auf die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Grundstücksflächen in den Außenbereichen verzichtet werden kann.

Die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen lässt zudem eine geordnete städtebauliche Entwicklung erwarten, ohne städtebauliche Spannungen zu benachbarten Nutzungen zu erzeugen. Eine merkliche städtebauliche Neuordnung ist hingegen nicht beabsichtigt.

Die städtebauliche Ordnung findet weiterhin Berücksichtigung durch die in die 2. Änderung und Erweiterung überführten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7, die, mit Ausnahme des Änderungsgegenstandes (Änderung der Art der baulichen Nutzung und Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen), unverändert übernommen werden. Insbesondere trifft dies auf das Maß der baulichen Nutzung zu.

Neben der Deckung des lokalen Baulandbedarfs soll gleichzeitig die Möglichkeit eröffnet werden, die bestehenden Infrastrukturanlagen weitergehend nutzen zu können. Eine Neuerschließung ist somit nicht erforderlich.

## **4 Inhalt des Bebauungsplanes**

### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **4.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Für die innerhalb des B-Planes gelegenen Bauflächen wird in Anlehnung an die bestehenden Nutzungen und auf Grundlage der Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan als Art der baulichen Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet)** gem. § 4 BauNVO und ein **Mischgebiet (MI-Gebiet)** gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

### **Allgemeines Wohngebiet**

Die Festsetzungen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 erstrecken sich nicht auf die im WA-Gebiet allgemein zulässigen Nutzungen. Gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO können nur die allgemein zulässigen Nutzungen innerhalb des Gebietes zugelassen werden. Diese sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zielsetzung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist für den Bereich südwestlich des Mittelweges unverändert die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Wohnnutzungen. Eine Änderung der Nutzungszusammensetzung ist nicht erforderlich. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung orientiert sich an dem für Allgemeine Wohngebiete unter § 4 Abs. 2 BauNVO vorgegebenen Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen. Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend – jedoch nicht ausschließlich – dem Wohnen.

Der Siedlungsabschnitt soll sich auch zukünftig hinsichtlich der Nutzungsstruktur und Bauweise in die auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7 realisierten Wohnsiedlungsbereich einfügen. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die nicht störenden und für Allgemeine Wohngebiete typischen Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen jedoch als Elemente der wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung grundsätzlich zugelassen werden (§ 4 Abs. 2 BauNVO).

Die sich aus dem nordöstlich und östlich angrenzenden Siedlungsbereichen ergebende Nutzungsprägung „Wohnen“ soll als prägende Art der baulichen Nutzung aufgenommen und harmonisch fortgeführt werden. Dabei sollen jedoch die neben dem Wohnen zulässigen allgemeinen Nutzungen eine Ergänzung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung schaffen sowie Möglichkeiten der Schaffung von Arbeitsstätten und Arbeitsplätzen eröffnen, um die Aspekte der Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu fördern.

Vor dem Hintergrund der Förderung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf sollen diese wohngebietsverträglichen Nutzungen neben der v.g. Verbesserung der Versorgung auch als wohnortnahe Arbeitsstätten planungsrechtlich zugelassen werden. Dies gilt für die Ausübung von freien Berufen als auch für die Ausübung unterschiedlicher Formen des „Home-Office“. In diesem Zusammenhang sollen auch Nutzungen, die der Betreuung von Kindern und/oder sonstigen betreuungspflichtigen Personen dienen, planungsrechtlich zugelassen werden.

Von diesen Nutzungen geht in der Regel keine die Wohnnutzung erheblich beeinträchtigende Störung aus, wenn es sich um freie Berufe oder kleinere Handwerksunternehmen handelt. Der Charakter eines WA-Gebietes bleibt gewahrt.

#### Ausnahmsweise zulässige Nutzungen und Einrichtungen

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) können, in Ergänzung der allgemein zulässigen Nutzungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Hierbei sollen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn diese aufgrund ihrer Betriebscharakteristik nicht dazu geeignet sind, das Wohnen erheblich zu beeinträchtigen. Diese Nutzungen stellen in zentral gelegenen Wohnsiedlungsbereichen gerade im Zusammenhang mit der Vermeidung von Leerständen sowie der Mobilisierung von aufgegebenen Nutzungen städtebaulich sinnvolle und die

Versorgungsstruktur z.T. auch ergänzende Vorhaben dar. Ein grundsätzlicher Ausschluss von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben soll zur Förderung kleinerer (nicht störender) Gewerbebetriebe und der damit verbundenen zusätzlichen Versorgung der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen und der „häuslichen Existenzgründung“ nicht festgesetzt werden. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung und des Baugenehmigungsverfahrens wird die Verträglichkeit der hinzukommenden gewerblichen Nutzung in Bezug auf die Ausnahmemöglichkeit abschließend beurteilt.

#### Nicht zulässige Nutzungen und Einrichtungen

Da im WA-Gebiet primär der lokal erkennbare Baulandbedarf gedeckt werden soll, werden zur Gewährleistung einer mit dem bestehenden Wohnumfeld zu vereinbarenden Nutzungsstruktur innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Diese Nutzungen sind dazu geeignet, die Wohnqualität der benachbarten Wohnnutzungen durch betriebsbedingte Verkehrsaufkommen (An- und Abfahrten) zu beeinträchtigen. Zudem lassen sich diese auch aufgrund ihrer Flächeninanspruchnahme nicht mit dem städtebaulichen Ziel der Deckung des Baulandbedarfes vereinbaren.

Diese Festsetzung soll auch mit Rücksicht auf die in der unmittelbaren Nachbarschaft angrenzenden Wohnnutzungen dafür Sorge tragen, dass keine Nutzungen zugelassen werden, die grundsätzlich zur Entstehung eines Immissionskonfliktes in Folge von städtebaulichen Spannungen geeignet wären.

Die ausgeschlossenen Nutzungen sind dazu geeignet störende Verkehre in das Baugebiet zu ziehen und damit die Wohnqualität in Folge der vermehrt auftretenden Park- und Suchverkehre zu beeinträchtigen. Hierzu zählen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe benötigen in der Regel große Flächen. Dieses würde dem Ziel des Bebauungsplanes, den kurz- und mittelfristigen Wohnbaulandbedarf zu berücksichtigen, sowie einem schonenden Umgang mit Grund und Boden aufgrund der in einem WA-Gebiet unverhältnismäßig hohen Flächenbeanspruchung entgegenstehen. Diese Nutzungen können auch auf andere, im Siedlungszusammenhang bestehende Flächen ausweichen.

#### ***Mischgebiet***

Die Festsetzung eines Mischgebietes soll die vorhandenen und einem Mischgebiet zuordnungsfähigen Nutzungen sichern und hinsichtlich der Deckung des Baulandbedarfs eine möglichst flexible Nutzung und ein ausreichendes Angebot für ansiedlungswillige Betriebe ermöglichen.

Unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Sicherung der bereits vorhandenen Wohnnutzungen, Gewerbebetriebe sowie Dienstleistungsunternehmen und der weitergehenden Bereitstellung gemischt nutzbarer Grundstücksflächen sind innerhalb des festgesetzten Mischgebietes folgende Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Diese allgemein zulässigen Nutzungen ermöglichen eine vielfältige Mischung unterschiedlicher Nutzungsstrukturen innerhalb des Plangebietes. Bei den im Mischgebiet zulässigen Gewerbebetrieben handelt es sich um solche, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können gewahrt werden.

#### Nicht zulässige Nutzungen und Einrichtungen

Innerhalb des festgesetzten MI-Gebietes sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes.

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten aller Art. Diese Nutzungen werden nicht zugelassen, um die bisherige Nutzungsstruktur auch mit Blick auf die nordöstlich, östlich, südöstlich und südwestlich anschließenden Wohn- und Mischgebiete gegenüber dem bisherigen baulichen Bestand nicht zu beeinträchtigen. Des Weiteren dient das geplante Mischgebiet der Sicherung und Entwicklung von bestehenden Betriebsstandorten und der Neuansiedlung weiterer gemischter Nutzungen. Es ist davon auszugehen, dass diese Nutzungen auch durch die in Mischgebieten allgemein zulässigen Wohnnutzungen ergänzt werden können. Die ausgeschlossene Nutzung Vergnügungsstätte bietet im Gegensatz zu den im Mischgebiet geplanten Arbeitsstätten und den damit verbundenen Arbeitsplätzen nicht den mit dieser Planung erhofften Beschäftigungseffekt. Darüber hinaus stellt diese Nutzung auch keinen wesentlichen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung dar. Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes soll vielmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für mischgebietsverträgliche Gewerbe- sowie Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen bieten, sodass für die überwiegend auf die Abend- und Nachtstunden ausgerichteten Vergnügungsstätten innerhalb dieses Plangebietes kein Raum besteht.

Vergnügungsstätten würden die im Gebiet und daran angrenzenden Wohnnutzungen erheblich stören und im Zusammenwirken mit den bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen in der Umgebung eine sich bis in die Abendstunden hineinziehende Betriebskulisse mit störenden An- und Abfahrten erzeugen. Diese Nutzungsstrukturen sind in diesem Bereich Hastes derzeit fremd und müssen als potenziell störend beurteilt werden. Daher sollen diese vermieden werden, um die mit diesen Nutzungen häufig einhergehenden städtebaulichen Störungen auch mit Blick auf die Vermeidung von sog. „Trading-Down-Effekten“ zu vermeiden. Diese Nutzungen können auf andere Standorte im Gemeindegebiet ausweichen.

Des Weiteren wird die Errichtung einer Tankstelle nicht zugelassen, da der Bedarf bereits an infrastrukturell besser erreichbaren Standorten hinreichend gedeckt wird. Darüber hinaus werden Gartenbaubetriebe aufgrund ihrer Flächenanforderungen ausgeschlossen. Auf die o.g. Ausführungen wird verwiesen.

#### **4.1.2 Maß der baulichen Nutzung/Bauweise**

Die in der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 festgesetzten Maße der baulichen Nutzung werden unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 7 übernommen und für die Erweiterungsflächen entsprechend festgesetzt.

##### Grundflächenzahl (GRZ)

Als Maß der baulichen Nutzung wird daher für das MI-Gebiet auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 7 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Für das WA-Gebiet wird die GRZ ebenfalls unverändert mit 0,4 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl gibt den Anteil der max. überbaubaren Grundstücksfläche bezogen auf die Grundstücksgröße an. Die festgesetzte GRZ darf dabei durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. d. § 14 BauNVO gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden, sodass sich eine max. versiegelbare Grundstücksfläche von 0,45 (MI) und 0,6 (WA) ergibt. Die gewählte GRZ ist zur Förderung der Innenentwicklung sinnvoll aber auch erforderlich, um den auf den zentralen Siedlungsbereich bezogenen Baulandbedarf decken zu können.

Der Versiegelungsgrad wird durch die unverändert festgesetzte Grundflächenzahl im Hinblick auf den naturschutzrechtlichen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft nicht erhöht, so dass sich aus der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 kein Eingriff im Sinne des Naturschutzrechtes ergibt.

##### Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt die Anzahl Quadratmeter Geschossfläche an, die je Quadratmeter Grundstücksfläche maximal errichtet werden darf.

Die Geschossflächenzahl wird für die Grundstücksflächen im Plangebiet aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7 unverändert übernommen und für die von der Erweiterung betroffenen Flächen entsprechend festgesetzt. Für das MI-Gebiet wird daher eine GFZ von 0,9 und für das WA-Gebiet eine GFZ von 0,7 festgesetzt.

##### Bauweise und Zahl der Vollgeschosse

Als Bauweise wird auch weiterhin eine offene Bauweise festgesetzt, die der bereits vorhandenen Bebauung im Plangebiet und dem lockeren strukturierten Siedlungsbereich der Umgebung des Plangebietes entspricht.

Innerhalb des Plangebietes wird auch die Anzahl der Geschosse unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 7 übernommen und auf der Grundlage der bereits vorhandenen Bebauung festgesetzt. Für das MI-Gebiet werden daher 3 Vollgeschosse festgesetzt und für das WA-Gebiet die Zahl der Vollgeschosse auf 2 begrenzt, um hinsichtlich der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen einen harmonischen Übergang zu den vorhandenen Wohnnutzungen zu gewährleisten.

Durch diese Festsetzungen soll auch weiterhin eine ortstypische Bebauungsdichte unter Berücksichtigung der bereits in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes vorhandenen Siedlungsbereiche im Nahbereich der B 442 gewährleistet werden.

#### **4.2 Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)**

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 7 für die entlang der B 442 gelegenen Grundstücksflächen, des neu festgesetzten MI-Gebietes, festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden im Wesentlichen unverändert übernommen. Die Baugrenzen lassen auf den rückwärtigen Grundstücksflächen ausreichend Raum für bauliche Erweiterungen der Bestandsbebauung, sodass eine Erweiterung hier nicht erforderlich wird. Die überbaubare

Grundstücksfläche wird mit einer Tiefe von 24 bzw. 22 m festgesetzt, Zum Mittelweg wird der Abstand von 3 m ebenfalls unverändert übernommen. Die der B 442 zugewandten Baugrenzen werden entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes am Gebäudebestand orientiert festgesetzt. Hierdurch ergibt sich lediglich für das Haus Nr. 36 eine geringfügige Anpassung der Baugrenze. Auf eine ergänzende Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen zur B 442 wird an dieser Stelle aus Gründen des Immissionsschutzes (Verkehrslärm) verzichtet.

Innerhalb des WA-Gebietes werden die überbaubaren Grundstücksflächen umlaufend bis auf einen Abstand von 3 m zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen erweitert. Im nordwestlichen Bereich orientiert sich die Baugrenze an den sich aus dem Schallgutachten ergebenden Beurteilungspegeln. In diesem Bereich wird durch die festgesetzten Baugrenzen sichergestellt, dass eine zukünftige Bebauung die in diesem Fall maßgebliche Schwelle zur Gesundheitsgefahr von 60 dB(A) nachts nicht überschreitet.

Eine weitergehende Einschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen soll nicht erfolgen, um die Grundstücke grundsätzlich einer individuellen Bebauung auch im Sinne der Förderung der Innenentwicklung zuführen zu können.

### **4.3 Verkehr**

Die Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt über den Mittelweg sowie über die Hauptstraße (B 442), über die das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist.

Durch die geplante Nutzung bzw. durch die bereits vorhandenen Nutzungen innerhalb des Planbereiches sind Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des auf den angrenzenden Straßen fließenden Verkehrs nicht zu erwarten. Die angrenzenden Straßen sind auch weiterhin zur Aufnahme der durch die bauliche Nutzung der vorhandenen Baulücken des Gebietes hinzukommenden Verkehre ausreichend dimensioniert und leistungsfähig.

Die Ordnung des ruhenden Verkehrs erfolgt auf den privaten Grundstücksflächen auf der Grundlage der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

### **4.4 Belange von Boden, Natur und Landschaft**

#### **4.4.1 Eingriffsregelung/Umweltverträglichkeitsprüfung**

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Förderung der Innenentwicklung des Siedlungsbereiches und wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

Durch die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 wird mit rd. 1.369 m<sup>2</sup> eine Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

In Kapitel 1.5 wird dargelegt, dass die Anwendungsvoraussetzungen für den § 13 a BauGB erfüllt sind. Für den Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden bzw. ein Ausgleich im Grundsatz nicht erforderlich.

Durch die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG unterliegen.

Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass sich das Plangebiet überwiegend im räumlichen Geltungsbereich eines bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes i. S. d. § 30 BauGB befindet. Die Möglichkeiten der bisherigen baulichen Nutzung werden durch Festsetzungen

definiert. Aufgrund der baulichen Situation im siedlungsstrukturell geprägten Innenbereich hätte jedoch auch für die übrigen Flächen im räumlichen Geltungsbereich ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Zuge der Anwendung des § 34 BauGB erfolgen können. Auf den Flächen des Plangebietes sind daher Eingriffe planungsrechtlich bereits zulässig.

Die hier in Rede stehende Bauleitplanung berücksichtigt das Gebot (gem. § 1 a Abs. 2 BauGB) mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und hierfür Maßnahmen zur Innenentwicklung des Siedlungsbereiches zu nutzen. Dies berücksichtigend sind die aus der Überbauung voraussichtlich resultierenden Umweltauswirkungen, welche sich vornehmlich auf Eingriffe in bereits funktional weitgehend beeinträchtigte Bodenstrukturen und auf planungsrechtlich gesicherte Bauflächen beziehen, zu relativieren.

Die von der baulichen Entwicklung betroffenen Freiflächen im Geltungsbereich stellen sich als Grünfläche/Hausgärten dar, die im wesentlichen gepflegte Rasenflächen aufweisen und lediglich randlich durch Einzelbäume/Sträucher eingefasst werden. Diese Biotope haben aufgrund der Lage in siedlungsstrukturell geprägten Flächen eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie für den Naturhaushalt insgesamt.

Mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung sowie der geringfügigen Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen sind im Zusammenhang mit den bereits baulich beanspruchten Grundstücksflächen und auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7 keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten, die über die bereits vorhandene oder zu erwartende bauliche Zulässigkeit hinausgehen werden. Ein erheblicher und ausgleichspflichtiger Eingriff ist daher nicht ableitbar, so dass auf weitergehende Kompensationsmaßnahmen und -flächen verzichtet werden kann.

#### **4.4.2 Umweltvorsorge/grünordnerische Festsetzungen**

➤ *Anzupflanzende Bäume - auf privaten Flächen- (gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)*

Im Rahmen der Umweltvorsorge ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche auf den Baugrundstücken mindestens ein Laubbaum oder ein Obstgehölz zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12-14 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Halb- oder Hochstamm mit einem Stammumfang von 7-8 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenlisten 1 und 2 (siehe Hinweis Nr. 4 zum Bebauungsplan).

Weitergehende Festsetzungen zur Durchgrünung der Grundstücksflächen werden im Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes nicht getroffen und stellen sich aufgrund der geringen Plangebietsgröße auch nicht als sinnvoll dar.

➤ *Artenschutz*

Aus Gründen des Artenschutzes sind die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar (außerhalb der Brut- und Vegetationszeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Im Baufeld sind ggf. vorhandene Höhlenbäume vor Fällung bzw. Gebäude vor Abriss auf Fledermausbesatz und das Vorkommen von Brutvögeln und ihren Lebensstätten zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren (Fachperson für Fledermäuse bzw. Ornithologe). Die Prüfergebnisse sind vor Maßnahmenbeginn (Fällung der Höhlenbäume bzw. Abriss bzw. Sanierung der Gebäude) der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises

Schaumburg vorzulegen und evtl. erforderliche Maßnahmen abzustimmen. Die Beseitigung oder Zerstörung von vorhandenen Nestern, Quartieren und Baumhöhlungen ist nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

➤ *Bodenschutz*

Aus bodenschutzfachlicher Sicht sollten die nachfolgenden allgemeinen Hinweise zu Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen berücksichtigt werden:

Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn abgeschoben und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche (z.B. zukünftige Gärten) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.

Auf die Hinweise zum Bebauungsplan wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

## **4.5 Immissionsschutz**

### **4.5.1 Grundlagen**

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere auch die des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Anforderung an die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB).

Für die Beurteilung der mit dieser Bauleitplanung verbundenen Immissionssituation ist die Berücksichtigung des unmittelbaren Planungsumfeldes von Bedeutung. Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes wird durch die bereits bestehenden Mischgebiete und Allgemeinen Wohngebiete sowie von der im Westen gelegenen B 442, der öffentlichen Park-and-Ride-Parkplätze und ferner durch den Zugverkehr auf der Bahnstrecke (DB) 1700 Minden – Hannover – Braunschweig westlich des Plangebietes bestimmt. Auf das Plangebiet können insofern Verkehrslärmimmissionen (Straße und Schiene) einwirken. Auf diese wird nachfolgend eingegangen.

Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen wurde von der GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Hannover, ein schalltechnisches Gutachten<sup>1</sup> erstellt, dessen Ergebnisse und Empfehlungen in Bezug auf erforderliche Lärmschutzmaßnahmen in der Begründung und den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt werden.

---

<sup>1</sup> GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, „Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 7, 2. Änderung „Im Dorfe“ der Gemeinde Haste“, Hannover, 11.03.2024

#### 4.5.2 Beurteilung der Schutzwürdigkeit von Nutzungen in Bezug auf Immissionen

Zur Beurteilung der zukünftig zu erwartenden Immissionssituation ist die Schutzwürdigkeit der im Plangebiet und in dessen Wirkungsumfeld bestehenden und geplanten Art der baulichen Nutzung in Anlehnung an die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführten Gebietstypen zu ermitteln. In der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO und ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Somit ist für die Beurteilung der zukünftig im Plangebiet zu erwartenden Lärmsituation die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ mit den für WA- und MI-Gebiete zulässigen Orientierungswerten maßgeblich. Diese betragen im

*WA-Gebiet tags 55 dB(A) und nachts 45/40 dB(A)*

*MI-Gebiet tags 60 dB(A) und nachts 50/45 dB(A).*

Der letzte (kleinere) Wert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm.

Die v.g. Werte stellen keine Grenzwerte, sondern nur Orientierungswerte für die städtebauliche Planung dar und können im Einzelfall auch überschritten werden.

#### 4.5.3 Beachtliche Emissionsquellen

➤ *Straßenverkehr*

Für das Plangebiet sind Straßenverkehrslärmimmissionen von der westlich angrenzenden B 442 (Hauptstraße) sowie der weiter südwestlich verlaufenden L 449 (Waldstraße) und der nordöstlich verlaufenden L 403 (Kolenfelder Straße) wesentlich.

Gemäß den Angaben der Verkehrsmengenkarte 2015 ist von folgenden Verkehrsmengen auszugehen:

**Tab.: Gesamtverkehr aus dem Jahr 2015<sup>2</sup>**

Bezeichnung	Verkehr Kfz in 24 h (DTV)	Verkehr Lkw in 24 h
B 442 südlich bis L 449	9500	400
B 442 nördlich ab L 403	4700	200
L 403	3200	100
Eigene Annahme: B 442 zwischen L 449 und L 403	9500	400

Prognosewerte sind nicht bekannt. Es wird daher vorsorglich von einer Verkehrsmengensteigerung von 1 % pro Jahr ausgegangen.

<sup>2</sup> GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, „Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 7, 2. Änderung „Im Dorfe“ der Gemeinde Haste“, Hannover, 11.03.2024, S. 8

**Tab.: Gesamtverkehr aus dem Jahr 2030<sup>3</sup>**

Bezeichnung	Verkehr Kfz in 24 h (DTV)	Verkehr Lkw in 24 h
B 442 südlich bis L 449	10925	460
B 442 nördlich ab L 403	5405	230
L 403	3680	115
Eigene Annahme: B 442 zwischen L 449 und L 403	10925	460

Zur Bestimmung der maßgebenden stündlichen Verkehrsstärke und gegebenenfalls nicht bekannter Lkw-Anteile tags und nachts kann auf Teile der Tabelle 2 der RLS-19 zurückgegriffen werden.

**Tab.: Tabelle 2 der RLS-19<sup>4</sup>**

Straßengattung	M [Kfz/h]	tags (6-22 Uhr)		M [Kfz/h]	nachts (22-6 Uhr)	
		P1 [%]	P2 [%]		P1 [%]	P2 [%]
Bundesstraßen	0,0575*DTV	3	7	0,0100*DTV	7	13
Landes-, Kreis- und Gemeindeverbindungsstraßen	0,0575*DTV	3	5	0,0100*DTV	5	6

➤ *Öffentliche P+R-Parkplätze*

Nach den RLS-19 bestimmt sich der Emissionskennwert der Parkplatzflächen.

Mit den für P+R-Parkplätze üblichen Wechselraten errechnen sich für geschätzte 96 und 45 Stellplätze folgende Emissionskennwerte:

**Tab.: Emissionskennwerte P+R-Parkplatz<sup>5</sup>**

Anzahl Stellplätze	N Nacht 1/h	Parkplatz	PPTYP	Zuschlag P Typ dB	Lw Nacht dB(A)
96,00	0,06	96 Stellplätze	Pkw-Parkplätze	0,00	70,6
45,00	0,06	45 Stellplätze	Pkw-Parkplätze	0,00	67,3

➤ *Schienerverkehr*

Maßgebend für die Beurteilung der aus dem Schienenverkehr resultierenden Emissionen ist der Zugverkehr auf der Bahnstrecke 1700. Die erforderlichen Angaben zur Belastung der Bahnstrecke Nr. 1700 wurden von der DB AG zur Strecke 1700 als Prognose 2030 zur Verfügung gestellt.

Für die Bahnstrecke 1700 ergeben sich die Belastungen wie folgt:

<sup>3</sup> GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, „Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 7, 2. Änderung „Im Dorfe“ der Gemeinde Haste“, Hannover, 11.03.2024, S. 8

<sup>4</sup> GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, „Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 7, 2. Änderung „Im Dorfe“ der Gemeinde Haste“, Hannover, 11.03.2024, S. 8

<sup>5</sup> GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, „Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 7, 2. Änderung „Im Dorfe“ der Gemeinde Haste“, Hannover, 11.03.2024, Anlage 3.3

**Tab.: Strecke 1700, Prognose 2030<sup>6</sup>**

	Anzahl		Zugart- Traktion	v_max km/h
	Tag	Nacht		
1	89	30	GZ-E	100
2	10	4	GZ-E	120
3	0	2	IC-E	160
4	38	10	S	140
5	40	8	RV-ET	160

Zugarten:

GZ = Güterzug, RV = Regionalzug, IC = Intercityzug, S = Elektrotriebzug der S-Bahn Hannover

➤ **Hinweis zum Eisenbahnbetrieb**

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

#### 4.5.4 Verkehrslärm

Auf Grund der unmittelbaren Nähe der B 442, L 449 und L 403, des P+R Parkplatzes und der Bahnstrecke 1700 und den damit verbundenen o.b. Verkehrsbelastungen sind innerhalb des Plangebietes erhöhte Verkehrslärmimmissionen zu erwarten.

Gemäß dem planerischen Gebot der Konfliktvermeidung und Konfliktlösung hat der Bebauungsplan neben der gegenwärtigen Verkehrssituation auch die zukünftig zu erwartenden Verkehrsverhältnisse im Hinblick auf die Ermittlung der im Plangebiet zu erwartenden Lärmimmissionen als Prognosegrundlage zu berücksichtigen. Daher wurden auch die zukünftig prognostizierbaren und auf den o.g. Verkehrsflächen stattfindenden bzw. zu erwartenden Verkehrsgeschehen in die gutachterliche Beurteilung mit Blick auf die Prüfung ggf. erforderlicher Immissionsschutzmaßnahmen einbezogen.

➤ **Verkehrslärmbelastung innerhalb des Plangebiets**

*„Auf Grundlage der Berechnungsergebnisse [...] ist festzustellen, dass die bei städtebaulichen Planungen zur Beurteilung von Verkehrslärm heranzuziehenden Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für Mischgebiete bzw. die für allgemeine Wohngebiete am Tage (60 dB(A) und 55 dB(A)) und in der Nacht (50 dB(A) und 45 dB(A)) auf den Bauflächen überschritten werden können.*

*Die Überschreitungen können bei Beurteilungspegeln von bis zu rd. 70 dB(A) am Tage im Bereich der Plangebietsgrenze im Mischgebiet an der Hauptstraße bis zu 10 dB betragen. Im allgemeinen Wohngebiet sind es bei 64 dB(A) noch 9 dB. Nachts können die Überschreitungen bei Beurteilungspegeln von bis zu rd. 65 dB(A) bis zu 15 dB im Mischgebiet und bei rd. 61 dB(A) rd. 16 dB betragen.*

*Um den sich aus dem Umweltinformationsgesetz ergebenden Anforderungen an Bebauungspläne gerecht zu werden wird im Folgenden für die Plangebietsmitte die Teilpegelzusammensetzung der Geräuschimmissionen angegeben:*

<sup>6</sup> GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, „Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 7, 2. Änderung „Im Dorfe“ der Gemeinde Haste“, Hannover, 11.03.2024, S. 9

Beurteilungspegel	Tag	Nacht
Straße	60,3 dB(A)	53,2 dB(A)
Schiene	60,0 dB(A)	58,4 dB(A)
P+R	30,3 dB(A)	23,3 dB(A)

*Hieraus ist ersichtlich, dass nachts der Schienenverkehrslärm primär den Pegel bestimmt.*

*Grundsätzlich ist zu beachten, dass neben den Orientierungswerten, die einen Anhalt für das gebietsadäquate Vorliegen erwartungsgemäßer Wohn- und Arbeitsverhältnisse geben, im vorliegenden Fall auch der von der Rechtsprechung für schalltechnische Belange aus dem Grundgesetz abgeleitete Schutz der Gesundheit von Bedeutung ist. Dieser ist nicht mit den aus dem BauGB abgeleiteten gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen zu verwechseln. Eine Gesundheitsgefährdung wird regelmäßig dann angenommen, wenn am Tage ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 70 dB(A) und nachts von 60 dB(A) überschritten wird. Der genannte Nachtwert wird im Plangebiet auf mehr als der Hälfte überschritten [...]. Üblicherweise sollten in diesen Bereichen keine Wohnnutzungen zugelassen werden.<sup>17</sup>*

Zum Schutz vor den von den Straßen und der Bahnstrecke ausgehenden Verkehrslärmmissionen werden im Plangebiet somit Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich. Es wird hierzu auf das nachfolgende Kapitel verwiesen.

Bezogen auf die ermittelte Überschreitung der Schwellenwerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wurden die überbaubaren Grundstücksflächen für das WA-Gebiet soweit zurückgenommen, dass die dadurch definierten überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb des durch die Überschreitung des Wertes von 60 dB(A) nachts betroffenen Bereiches liegen. Für das MI-Gebiet wurden die überbaubaren Grundstücksflächen unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen bzw. in Teilbereichen lediglich an den baulichen Bestand angepasst.

#### **4.5.5 Ergebnis der Abwägung und Festsetzungen zum Immissionsschutz**

Zum Schutz vor schädlichen Lärmmissionen, hier Verkehrslärm (Straße und Schiene), kommen grundsätzlich aktive und passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht. Aktiven Schallschutzmaßnahmen (Wall oder Wand) ist im Rahmen der Abwägung gegenüber den passiven Schallschutzmaßnahmen (schallgedämmte Fenster, Mauerwerk und Dächer) zunächst der Vorrang einzuräumen. Hierbei sollen jedoch auch die jeweils für den engeren Planungsraum anzutreffenden und prägenden städtebaulichen Rahmenbedingungen angemessen berücksichtigt werden.

Aufgrund der Lage des innerhalb des Siedlungsbereiches und der umgebend bereits realisierten Bebauung sind aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder -wänden im Plangebiet nicht zu realisieren bzw. entfalten aufgrund der sich ggf. ergebenden Schalllücke keine hinreichende Wirkung, sodass in diesem Fall den passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden der Vorrang einzuräumen ist.

Darüber hinaus würden aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der entfernter gelegenen DB-Strecke über die an der v.g. Strecke bereits vorgesehenen Maßnahmen hinaus, keine weitergehende Schallreduzierung bewirken.

Aus den o.g. Gründen wird der Berücksichtigung von passiven Schallschutzmaßnahmen gegenüber aktiven Schallschutzmaßnahmen der Vorrang eingeräumt. Das bedeutet, dass aus städtebaulichen Gründen zur Reduzierung von visuellen und funktionalen Barrierewirkungen

<sup>17</sup> GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, „Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 7, 2. Änderung „Im Dorfe“ der Gemeinde Haste“, Hannover, 11.03.2024, S. 12f.

in Folge von Wällen und Wänden, soweit technisch machbar, die Ausformung und Dimensionierung passiver Schallschutzanlagen Gegenstand der Festsetzungen werden.

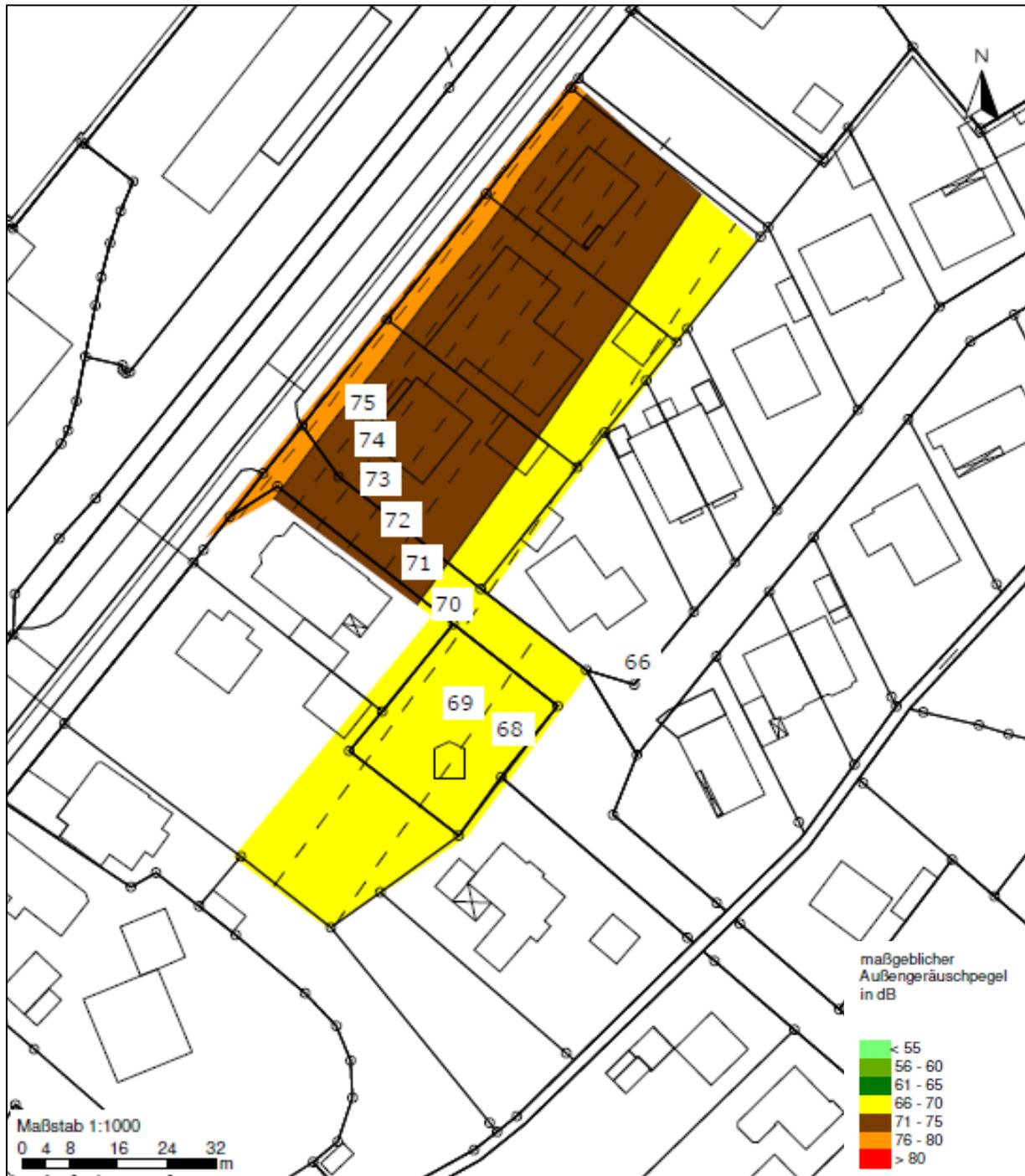
Im Bebauungsplan werden auf der Grundlage der Empfehlungen des Schallgutachtens die folgenden Festsetzungen berücksichtigt:

**§ 5 Lärmschutz innerhalb der festgesetzten WA- und MI-Gebiete**

*(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)*

- (1) *Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete am Tage und in der Nacht durch den Verkehrslärm der B 442, der L 403 und der Bahnstrecke sind bei Gebäuden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz vorzusehen.*
1. *Außenwohnbereiche von Wohngebäuden sind auf der der B 442 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.*
  2. *Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außengeräuschpegeln ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz auf Grundlage der zum Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Fassung der DIN 4109 sind zu erfüllen.*
  3. *Bei allen zum Schlafen genutzten Räumen ist ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dies kann z.B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.*
- (2) *Ausnahmen von den Festsetzungen gem. Abs. 1 sind zulässig, wenn im Einzelfall auf Grundlage einschlägiger Regelwerke der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere maßgebliche Außengeräuschpegel als festgesetzt erreicht werden können. Dabei dürfen beim Nachweis Abschirmungen durch andere Gebäude auf Nachbargrundstücken nicht berücksichtigt werden.*

**Abb.: Maßgebliche Außengeräuschpegel gem. DIN 4109-2:2018-01<sup>8</sup>**



Aufgrund der bereichsweisen Überschreitung der Beurteilungspegels zur Gesundheitsgefährdung durch Verkehrslärm von 70 dB(A) und nachts von 60 dB(A) wurden die überbaubaren Grundstücksflächen im WA-Gebiet zudem mit ausreichend Abstand zur B 442 festgesetzt, sodass eine Überschreitung der v.g. Werte auf den für die Bebauung der Hauptgebäude vorgesehenen Flächen ausgeschlossen werden kann. Für das MI-Gebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen – siehe auch Kapitel 4.2. Die bestehende Bebauung befindet sich hier bereits im Bestand innerhalb des Bereiches, für den die ermittelten Beurteilungspegel die v.g. Grenze zur Gesundheitsgefährdung überschreiten.

<sup>8</sup> GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, „Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 7, 2. Änderung „Im Dorfe“ der Gemeinde Haste“, Hannover, 11.03.2024, S. Anlage 2.7

#### **4.5.6 Wirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 auf die Nutzungen in der Umgebung**

In Bezug auf die Neuausweisung des Mischgebietes (Änderung WA- in MI-Gebiet) unmittelbar angrenzend an das weiterhin rechtsverbindlich festgesetzte Allgemeine Wohngebiet wird davon ausgegangen, dass mit den zukünftig innerhalb eines Mischgebietes auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung möglichen bzw. zulässigen Nutzungen keine weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Konflikte verbunden bzw. zu erwarten sein werden.

Das Nebeneinander von Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten ist nicht als Immissionskonflikt zu werten. Entscheidend sind die im Zuge der konkreten Vorhabenplanungen hinzutretenden Eigenschaften der hinzutretenden Nutzungen. So verhält es sich bereits gegenwärtig zwischen den unmittelbar an die Hauptstraße angrenzenden gemischten Nutzungen und dem östlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet. Der Gemeinde Haste sind in Bezug auf die bisher ausgeübten Nutzungen keine Hinweise bekannt geworden, die auf einen erheblichen Immissionskonflikt hindeuten.

Die Ausführungen der Immissionsschutzbehörde zielen auf die Ebene der konkreten Vorhabenplanungen ab, die jedoch erst im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes deutlich werden. Erst aus der sich dann darstellenden Nutzungsklarheit könnte ein Konflikt identifiziert werden. Die Verträglichkeit der bestehenden und geplanten Nutzungen wird sich schließlich erst im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes in Kenntnis der zukünftigen konkreten Nutzungen ergeben. Hierbei kann davon ausgegangen werden, dass nur mischgebietsverträgliche gewerblich geprägte Nutzungen in verträglicher Weise in die unmittelbare Nähe des Allgemeinen Wohngebietes angesiedelt werden. Grundsätzlich haben ansiedlungswillige Betriebe zukünftig auf Verlangen der Baugenehmigungsbehörde den Nachweis zu führen, dass die mit dem Betrieb selbst verbundenen Emissionen nicht zu einer Überschreitung der für WA-Gebiete maßgeblichen Immissionsgrenzwerte führen.

Die Gemeinde Haste macht daher von der Möglichkeit der Abschichtung Gebrauch, wonach auf der nachfolgenden „Planungs-/Genehmigungsebene“ der „Konflikt“ gelöst werden kann. Diese Abschichtung ist dann möglich, wenn die Lösung eines sich andeutenden Konfliktes auf der nächsten Planungsebene durch geeignete Regelungen verbindlich gelöst werden kann. Dies ist hier im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch schalltechnische Beurteilung und Bewertung des Vorhabens und durch ggf. daraus resultierenden Abständen und/oder Vorkehrungen möglich.

#### **4.5.7 Gewerbelärm**

Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 befinden sich keine Nutzungen oder Einrichtungen, die erheblich beeinträchtigend auf die festgesetzten WA- und MI-Gebiete einwirken könnten.

*„Eine Beurteilung möglicher Geräuscheinwirkungen durch Anlagengeräusche kann entfallen, da bei der durch die Planung angestrebten Herabsetzung des Schutzniveaus der betreffenden Bauflächen in jedem Fall vorausgesetzt werden kann, dass die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete tags und nachts um mindestens 5 dB unterschritten werden.“<sup>9</sup>*

#### **4.5.8 Geruch**

Der Schutzanspruch der im Bebauungsplan festgesetzten Art der baulichen Nutzungen richtet sich nach der TA Luft (Anhang 7), die zur Anwendung empfohlen wird. Danach sind in WA- und MI-Gebieten Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von max. 10 % der Jahresstunden zulässig.

---

<sup>9</sup> GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, „Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 7, 2. Änderung „Im Dorfe“ der Gemeinde Haste“, Hannover, 11.03.2024, S. 13

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine geruchsrelevanten Einrichtungen oder Nutzungen.

#### **4.5.9 Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG und Störfallverordnung**

Das Trennungsgebot stellt im Wesentlichen darauf ab, dass dem Grunde nach konkurrierende Nutzungen einen ausreichenden Abstand zueinander einhalten sollen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Gemäß dem Grundsatz der zweckmäßigen Zuordnung von verträglichen Nutzungen ist der Plangeber gehalten, ein Nebeneinander von Störfallbetrieben und schutzbedürftigen Nutzungen zu vermeiden. Diese Verpflichtung ergibt sich auch aus dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete (Verkehrswege, Freizeitgebiete etc.) so weit wie möglich vermieden werden.

Es ist festzustellen, dass das Nebeneinander der im Plangebiet vorgesehenen und überwiegend bereits ausgeübten gemischten Nutzungen und der im nahen Umfeld des Gebiets bereits vorhandenen gemischten Nutzungen sowie Wohnnutzungen aufgrund der nicht als erheblich zu bezeichnenden Immissionskonflikte auch mit dem Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG vereinbar ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet nach Kenntnis der Gemeinde Haste nicht in einem Achtungsabstand von einem störfallrelevanten Gewerbebetrieb liegt.

## **5 Klimaschutz/Klimaanpassung**

Die hier in Rede stehende Planung bezieht sich auf Flächen, die in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und in der Örtlichkeit bereits fast vollständig bebaut sind. Die Flächen haben aufgrund der im Gebiet und im Umfeld bereits bestehenden siedlungsstrukturell geprägten Nutzungen keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz.

Der bauliche Eingriff bezieht sich lediglich auf eine kleinräumige Grünfläche/Hausgarten, für die anteilig in der Vergangenheit bereits eine Bebauung zulässig war, so dass dieser nur unwesentlich zu einer Veränderung der kleinklimatischen Situation beitragen wird.

Die übrigen Flächen sind bereits bebaut und tragen nicht dazu bei, die auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 7 bereits vorbereiteten klimatischen Verhältnisse zu verschlechtern. Eingriffe in die klimatische Situation des Gebietes waren in diesem Bereich bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 7 möglich, so dass diese mit der nur geringfügigen Änderung der zeichnerischen Festsetzungen (Baugrenze) nicht oder nur unwesentlich zu einer Veränderung der klimatischen Situation beitragen werden. Die Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 trägt auch nicht dazu bei, dass die mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 bereits ermöglichte Flächenversiegelung zunehmen wird.

Die neu hinzukommenden Gebäude sowie die im Plangebiet bereits zulässigen Nutzungen sind auf der Grundlage des GebäudeEnergieGesetzes (GEG) derart zu errichten, dass diese einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Der Bebauungsplan trifft keine weitergehenden Aussagen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt jedoch eine Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er diese in maßgeblicher Weise. Insofern wird den

allgemeinen Klimaschutzziele der Gemeinde Rechnung getragen. Die Nutzung der Solarenergie wird ausdrücklich zugelassen. Einschränkungen in Bezug auf die Ausrichtung der Hauptbaukörper werden nicht festgesetzt, so dass eine individuelle und energetische Ausrichtung der Baukörper möglich wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der zunehmenden Anzahl und Intensität der Niederschläge mit der Zunahme von Oberflächenwasser zu rechnen ist. Daher ist bei der Dimensionierung der Versickerungs- und Rückhalteeinrichtungen auch zukünftig auf eine ausreichende Kapazität zu achten.

## **6 Denkmalschutz**

### Baudenkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gebäude oder baulichen Anlagen, die dem Baudenkmalschutz unterliegen.

Südwestlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Baudenkmal Empfangsgebäude des Bahnhofs Haste, Hauptstraße 25. Das Gebäude ist als Einzeldenkmal gemäß § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) im Verzeichnis der Kulturdenkmale eingetragen.

Gemäß § 8 NDSchG dürfen Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals nicht errichtet, geändert, oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

### Archäologische Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt innerhalb des historischen Ortskerns von Haste. Spuren der frühneuzeitlichen und möglicherweise mittelalterlichen Vorgängerbebauung sowie Reste der dörflichen Infrastruktur sind zu erwarten.

Konkrete archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes jedoch nicht bekannt.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: [archaeologie@schaumburgerlandschaft.de](mailto: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.

## **7 Altlasten und Kampfmittel**

### **7.1 Altlasten**

Nach Kenntnis der Gemeinde Haste sind innerhalb bzw. in der näheren Umgebung des Plangebietes keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

Sollten bei vorhabenbedingten Arbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten, ist die zuständige Untere Wasser- bzw. Abfallbehörde

des Landkreises Schaumburg umgehend zu unterrichten, ggf. sind Arbeiten zu unterbrechen. Es wird empfohlen, Altlastenverdachtsflächen grundsätzlich von Überbauungen freizuhalten, solange die davon ausgehenden Gefahren nicht sicher erkundet, bearbeitet und beseitigt oder gesichert sind bzw. die Unschädlichkeit nachgewiesen ist (vgl. Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen).

## 7.2 Kampfmittel

Eine Kampfmittelbelastung im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ist entsprechend auf mögliche Funde zu achten und ggf. der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

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

## 8 Daten zum Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 umfasst eine Fläche von insgesamt 4.656 m<sup>2</sup> und gliedert sich wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet:	1.208 m <sup>2</sup>
Mischgebiet:	2.952 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche:	496 m <sup>2</sup>
Plangebiet gesamt	4.656 m <sup>2</sup>

## 9 Durchführung des Bebauungsplanes

### 9.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 nicht erforderlich.

### 9.2 Ver- und Entsorgung

Der Planbereich liegt eingebunden in einen bestehenden und erschlossenen Siedlungsbereich. Die im Plangebiet angrenzenden Straßen sind bereits voll erschlossen und weisen die für die Erschließung der Grundstücke erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen auf.

#### Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet kann an den bestehenden Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über den Schmutzwasserkanal an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Samtgemeinde Nenndorf abgegeben. Die Kläranlage ist zur Aufnahme der mit dieser Bauleitplanung verbundenen baulichen Entwicklung ausreichend dimensioniert.

#### Oberflächenentwässerung

Die von der vorliegenden 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 betroffenen Flächen sind durch bereits bebaute Grundstücksflächen gekennzeichnet, deren

befestigte Flächen bereits an den bestehenden Regenwasserkanal angeschlossen sind. Mit der vorliegenden Planung ist überwiegend keine erhebliche Beeinträchtigung der nachfolgenden Vorflut zu erwarten, da die überwiegend bereits befestigten Flächen abflusswirksam sind und der Bebauungsplan die bereits bisher mögliche Flächenversiegelungen aufnimmt und diese nicht relevant erhöht.

Anders stellt es sich für die noch unbebauten Flächen im WA-Gebiet dar. Durch die in diesem Bereich zukünftig auf der Grundlage des Bebauungsplanes zu erwartenden versiegelten Flächen und die dadurch verlorene Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens besteht die Gefahr, dass sich ein erhöhter Oberflächenabfluss in die Vorflut einstellt. Daher ist das auf den bisher noch unbebauten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser, sofern eine Versickerung nicht möglich ist, zur Vermeidung erheblicher Eingriffe in das Schutzgut Wasser durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen derart auf dem Grundstück zurückzuhalten, dass nur die natürliche Abfluss-Spende an die nächste Vorflut abgegeben werden darf. Der Wert der Abflussdrossel beträgt max. 3 l/sec und hat für ein 10-jährliches Regenereignis. Die Sammlung und Speicherung des auf den Dachflächen der Gebäude anfallenden Oberflächenwassers zur Brauchwassernutzung oder zur Bewässerung von Grünflächen (Gartenteiche und Zisternen) ist grundsätzlich zulässig.

### **Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Leitungen und ist durch den Wasserverband Nordschaumburg sichergestellt.

Für den Grundschatz 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/Februar 2008 - zu bemessen. Der Grundschatz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der geplanten Nutzungen - WA-/MI-Gebiet - 800 - 1.600 l/min für eine Löszeit von mind. zwei Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen. Der Löschwasserbereich erfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. Eine für das Plangebiet ausreichende Löschwasserversorgung gemäß dem DVGW- Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ ist durch die vorhandenen Leitungen und Entnahmestellen (Hydranten) gewährleistet.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und erforderlichenfalls durch zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen, z.B. Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, Zisternen usw., ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung nachzuweisen.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung wird darauf hingewiesen, dass

- bei einer Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung zur Löschwasserentnahme innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Hydranten entsprechend der Hydranten-Richtlinien des DVGW-Arbeitsblattes W 331/I-VII zu installieren sind.
- bei einer Löschwasserversorgung über unabhängige Löschwasserentnahmestellen die Entnahme von Löschwasser durch Sauganschlüsse nach DIN 14 244 sicherzustellen ist.
- die Löschwasserentnahmestellen nach DIN 4066 gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen und freizuhalten sind, sodass die Flächen durch die Feuerwehr jederzeit ungehindert erreicht werden können.
- Zu allen Gebäuden ist die Zuwegung für die Feuerwehr sicherzustellen. Feuerwehrezufahrten sind gemäß §§ 1 und 2 DVO-NBauO so anzulegen, dass der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten möglich ist. Die

Flächen für die Feuerwehr müssen den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen vom 28. September 2012 entsprechen.

Unter Berücksichtigung der bereits realisierten öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Hauptstraße, Mittelweg) sowie der umgebenden Siedlungsbereiche wird davon ausgegangen, dass die v.g. Anforderungen zum Löschwasserschutz bereits berücksichtigt werden.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Schaumburg (AWS) sichergestellt.

Die im Plangebiet gelegenen Grundstücke sind direkt an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Hauptstraße und Mittelweg) angebunden, sodass Abfallbehältersammelplätze im räumlichen Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung nicht erforderlich sind.

### **Energieversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt über das Energieversorgungsunternehmen Westfalen Weser Netz GmbH.

### **Fernmeldewesen**

Das Plangebiet kann an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technische Infrastrukturniederlassung Nordwest, PTI 21 –FS–, Neue-Land-Str. 6, 30625 Hannover, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Für den Ausbau des Netzes der Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH ist das Team Neubaugebiete zu kontaktieren:

Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH  
Neubaugebiete KMU  
Südwestpark 15  
90449 Nürnberg  
[Neubaugebiete.de@vodafone.com](mailto:Neubaugebiete.de@vodafone.com)

## **9.3 Baugrund**

Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort können über den NIBIS® Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) abgerufen werden. Innerhalb des Plangebietes finden sich demnach nicht hebungs- und setzungsempfindliche Locker- und Festgesteine. Es sind übliche lastabhängige Setzungen gut tragfähiger Locker- und Festgesteine zu erwarten. Es handelt sich um die Bodenklasse 5, schwer lösbare Bodenart. Baugrundklasse: mäßig bis gut konsolidierte gemischtkörnige, bindige Lockergesteine, lagenweise Sand und Kies. Die Böden weisen eine hohe standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit auf.

Die o.g. Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Entsprechende Untersuchungen des Baugrundes erfolgen im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung.

#### **9.4 Militärische Flugplätze**

Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich für Flugplätze nach §§ 14 und 18 LuftVG für die militärischen Flugplätze Bückeberg/Wunstorf. Ferner liegt das Plangebiet im Interessengebiet militärischer Funk.

Sollte es bei späteren Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1d, Flughafenstr. 1, 51147 Köln (E-Mail: LufABw1d@bundeswehr.org) einzureichen. Aufgrund der Nähe zum Flugplatz kann es zu Einschränkungen in der Kranhöhe kommen.

Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt

#### **9.5 Kosten**

Der Gemeinde Haste entstehen durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes keine Kosten im Sinne des § 127 BauGB.