

Stadt Bad Münster am Deister

Ortsteil Rohrsen



Bebauungsplan Nr. 16.5

„Gewerbegebiet K 73“

Entwurf

Planfassung zum Auslegungsbeschluss

(Stand: 03.02.2016)

Stadt Bad Münde am Deister - OT Rohrsen
B-Plan Nr. 16.5 "Gewerbegebiet K 73"

Entwurf zur öffentlichen Auslegung
(Planfassung: Stand 03.02.2016)

Planzeichenerklärung

gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58)

Art und Maß der baulichen Nutzung

- Gewerbegebiet GE
- 0,8 Grundflächenzahl GRZ
- Geschossflächenzahl GFZ
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH max. maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen
(Bezugspunkt: Fahrbahnoberkante an der Zufahrt Bebersche Straße, gemessen an der Grundstücksgrenze)

Bauweise, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Private Erschließung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

- private Grünfläche mit Zweckbestimmung:
- 'Regenrückhaltung' 'Uferrandstreife'

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- EK: 61/46 Emissionskontingente: Tag-/ Nachtwerte in dB
- Sektorlinie für Zusatzkontingent
- Richtungssektor mit Zusatzkontingent +4 dB(A)
(Grundlage: Schalltechnisches Gutachten Nr. 12014II der Beratenden Ingenieure VBI Bonk-Maire-Hoppmann)

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- Bauverbotszone gemäß Nds. Straßengesetz (20 m ab Fahrbahnrand)
- Sichtdreieck
- unterirdische Hauptversorgungsleitung (Gas) mit beiderseitigem Schutzstreifen (2 m)
- mit Leitungsrecht zu belastende Fläche hier: private Leitungstrasse (Wasser / Strom)
- Überschwemmungsgebiet

Kartengrundlage:

Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)
Maßstab: 1 : 1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2011

Herausgeber:

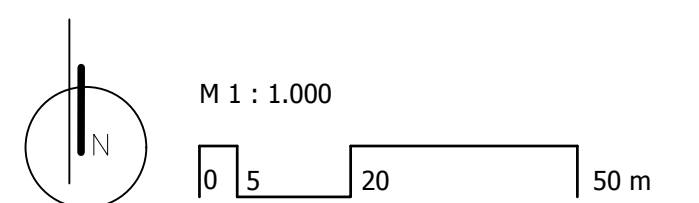
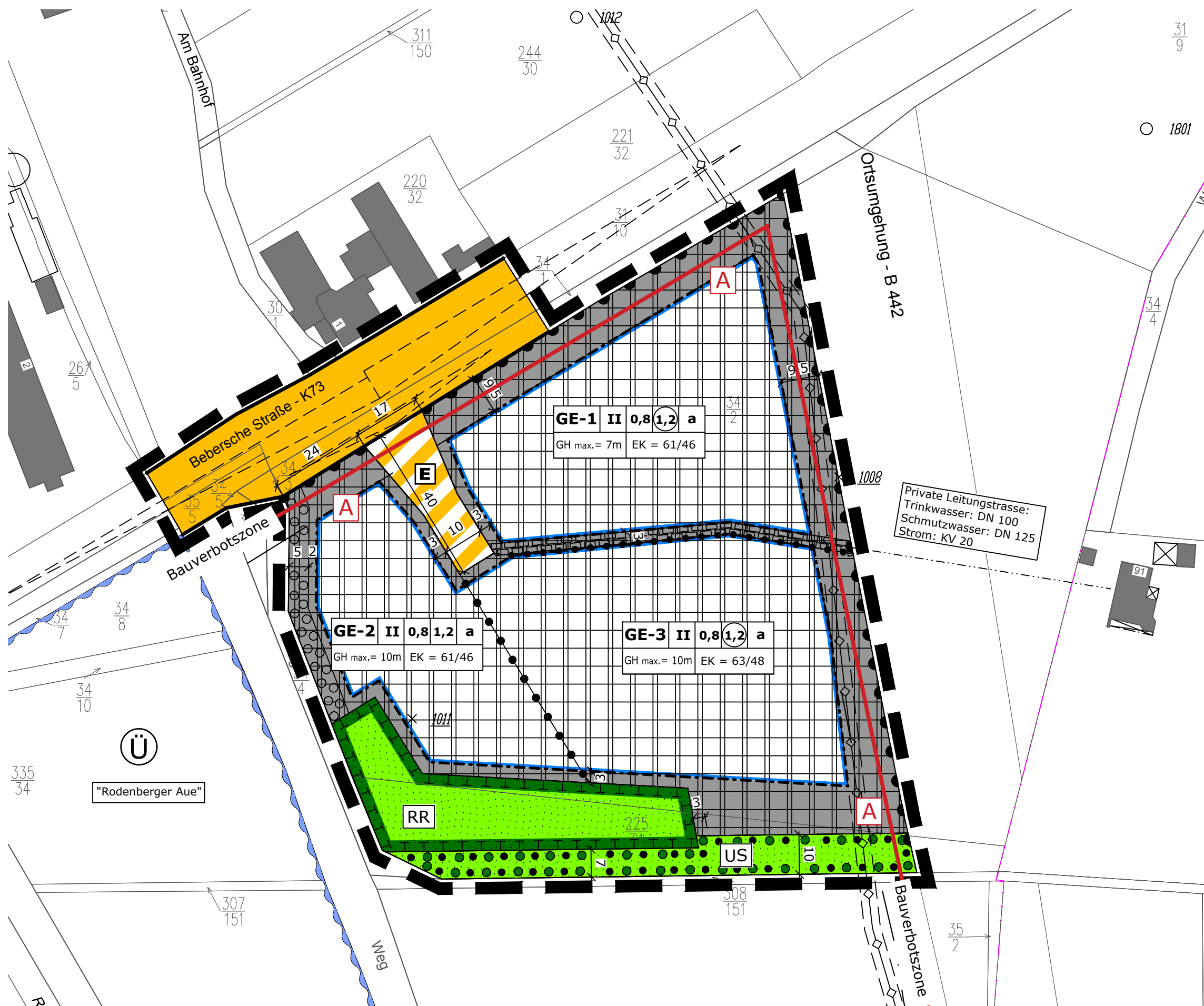
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Hameln - Katasteramt Hameln

Planverfasser im Auftrag der Stadt Bad Münde:

plan:b

Lösungen für Planungsfragen

(Dipl.-Ing. Georg Böttner)
Körnerstraße 10 A · 30159 Hannover
Telefon 0511 : 524809-10 · Fax -13
E-Mail info@plan-boettner.de



Stadt Bad Münster am Deister

Ortsteil Rohrsen



Bebauungsplan Nr. 16.5 **„Gewerbegebiet K 73“**

Textliche Festsetzungen (Entwurf)

Planfassung zum Auslegungsbeschluss
(Stand: 03.02.2016)

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) – jeweils in der aktuellen Fassung – hat der Rat der Stadt Bad Münster diesen Bebauungsplan Nr. 16.5 „Gewerbegebiet K 73“ (Ortsteil Rohrsen), bestehend aus der Planzeichnung sowie den nachstehenden bodenrechtlichen Festsetzungen als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Bad Münster, den

.....
Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- (1) In den Gewerbegebieten GE sind die Nutzungen, Anlagen und Betriebe gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein sowie die Nutzungen, Anlagen und Betriebe gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO Nrn. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.

(2) In den Gewerbegebieten GE sind Einzelhandelsbetriebe und ist der Verkauf von Waren an Endverbraucher nur für nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig. Dies sind namentlich folgende Warengruppen:

- Antiquitäten
- Babybedarf (Kinderwagen etc., keine Bekleidung)
- Baustoffe, Baumarktartikel
- Bodenbeläge (inkl. Teppiche und Teppichböden)
- Büromaschinen
- Campingartikel
- Fahrräder
- Farben, Lacke
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen)
- Großelektro (weiße Ware)
- Kfz-Zubehör
- Kunstgegenstände
- Möbel (inkl. Matratzen)
- Sanitärwaren
- Sanitätswaren
- Sportgroßgeräte
- Tapeten, Werkzeuge, Eisenwaren
- Zoobedarf

(3) Der Verkauf von Waren nahversorgungsrelevanter Sortimente an Endverbraucher ist nur zulässig, wenn dieser im Zusammenhang mit dem auf dem Grundstück ausgeübten Herstellungs-, Bearbeitungs-, Reparatur- oder Dienstleistungsgewerbe steht und nur eine untergeordnete Fläche einnimmt. Dies gilt namentlich für folgende Warengruppen:

- Lebensmittel (inkl. Getränke), Reformwaren
- Drogerieartikel/ Parfümerieartikel (inkl. Apotheken)
- Schnittblumen
- Kioskbedarf/ Zeitschriften

§ 2 Abweichende Bauweise

Im Rahmen der in der Planzeichnung festgesetzten abweichenden Bauweise dürfen Gebäude nur mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Die Gebäudelänge darf als abweichende Bauweise bis zu 75 m betragen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

§ 3 Verkehr und Verkehrsflächen

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient als private Verkehrsfläche der Erschließung der Grundstücke in den Gewerbegebieten GE. Hier werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit, der Anlieger und der Versorgungsträger eingeräumt.

§ 4 Immissionsschutz

- (1) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Teilflächen der Gewerbegebietes GE sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	$L_{EK, \text{ tags}}$	$L_{EK, \text{ nachts}}$
GE-1	61 dB(A)	46 dB(A)
GE-2	61 dB(A)	46 dB(A)
GE-3	63 dB(A)	48 dB(A)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt unter Beachtung der in den Hinweisen genannten Maßgaben nach DIN 45 961 (2006-12, Abschnitt 5).

- (2) Ergänzend wird ein Richtungssektor A mit den Bezugskordinaten $X=32527202,66$ und $y=5787707,09$ festgesetzt, in dem ein Zusatzkontingent von 4 dB(A) tags/nachts zulässig ist. Bei der Zulässigkeitsprüfung nach den o.g. Vorgaben ist in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen.
- (3) Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

§ 5 Oberflächenentwässerung

Das von den überbauten und befestigten Flächen in den Gewerbegebieten GE anfallende Niederschlagswasser ist in der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünfläche „Regenrückhaltung“ zu sammeln und wird von hier aus gedrosselt in die Vorflut (Gewässer III. Ordnung) abgeleitet. Dabei darf die Einleitung in das Gewässer das Maß des natürlichen Abflusses nicht überschreiten.

§ 6 Natur und Landschaft

- (1) In der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB festgesetzten Fläche ist der vorhandene Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten und es sind ergänzende Anpflanzungen standortgerechter, heimischer Gehölze vorzunehmen.
- (2) In der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche sind standortgerechte, heimische Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- (3) In der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 20 BauGB festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltung“ ist ein naturnahes Rückhaltebecken mit Böschungen in einem Neigungsverhältnis von 1 : 2,5 oder flacher anzulegen. Das Areal ist auf mind. 20 % der festgesetzten Flächen mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und Laubbäumen II. Ordnung zu bepflanzen.
- (4) In den Gewerbegebieten GE ist auf den Baugrundstücken je angefangene 750 qm Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum I. Ordnung anzupflanzen, zu unterhalten und ggfs. bei Abgang zu ersetzen.
- (5) In den Gewerbegebieten GE sind die Außenwandflächen von Gebäuden mit mehr als 250 qm Grundfläche zu mindestens 1/4 dauerhaft mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
- (6) Die unter Abs. 1 bis 5 genannten Anpflanzungen und Maßnahmen werden als Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB festgesetzt und den aufgrund der Planung zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet.
- (7) Zum Ausgleich der innerhalb des Plangebietes nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft sind landschaftspflegerische Maßnahmen an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs durchzuführen. Zu diesem Zweck ist die folgende Fläche nach Maßgabe des Umweltberichtes herzurichten und dauerhaft zu sichern:

Flurstück 148 der Flur 23 in der Gemarkung Bad Münster mit 6.500 von 7.863 qm
Entwicklungsziel: Extensivierung, Entwicklung eines strukturreichen Waldrandes
- (8) Die gemäß Abs. 1 bis 3 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet sowie die externen Kompensationsmaßnahmen gemäß Abs. 7 sind spätestens ein Jahr nach Beginn der Erschließungsbaumaßnahmen durchzuführen. Die baugebietsbezogenen Ausgleichsmaßnahmen gemäß Abs. 4 und 5 werden im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung verbindlich.

Hinweise

- 1. Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I, Seite 1548).
- 2. Ein ca. 100 m langer Abschnitt der Kreisstraße K 73 ist als nachrichtliche Übernahme Teil des Plangebietes. Weiter wird der Planbereich im Osten von der Bundesstraße B 442 neu tangiert. Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommenen Bauverbotszone an den klassifizierten Straßen sind jegliche Hochbauten und Nebenanlagen gemäß § 24 Abs. 1 NStrG unzulässig.

3. Im Osten des Plangebietes verläuft die Gashochdruckleitung Bad Münster – Lauenau der E.ON Avacon AG. In den in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich dargestellten Leitungsschutzstreifen sind keine Maßnahmen erlaubt, die den Betrieb oder Bestand der Leitung gefährden können, z.B. die Errichtung von Gebäuden, Bodenauf- oder -abtrag, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.
4. Für die Berechnung der in der Planzeichnung und unter § 4 der textlichen Festsetzungen angegebenen Emissionskontingente gelten die folgenden Maßgaben:
 - a) Bezüglich der immissionschutzrechtlichen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45 691 („Geräuschkontingentierung“, Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen. Eine Umverteilung der flächenbezogenen Schallleistungspegel ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionswert L_{GI} nicht überschritten wird.
 - b) Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Hrsg. Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschallleistungspegels zugerechnet werden.
 - c) Die festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel sind als „Beurteilungspegel“ i.S. der Sechsten Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm; GMBI. 1998 Seite 503ff) zu verstehen. Demgemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem im Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen.
5. Für die nach § 6 der textlichen Festsetzungen vorgeschriebenen Baum- und Strauchpflanzungen kommen insbesondere folgende Gehölzarten und -sortierungen in Betracht:
 - a) Bäume I. Ordnung: Bergahorn, Esche, Hainbuche, Stieleiche u.a.
Hochstämme der Sortierung mit Stammumfang von mindestens 18/20 cm
 - b) Bäume II. Ordnung: Feldahorn, Schwarzerle, Vogelkirsche u.a.
Hochstämme der Sortierung mit Stammumfang von mindestens 16/18 cm
 - c) Sträucher: Hartriegel, Hasel, Heckenrose, Hundsrose, Schlehe, Schneeball, diverse Weiden, Weißdorn u.a. (Sortierung mind. 60/100 cm)
 - d) Rank- und Kletterpflanzen: Efeu, Heckenkirsche, Waldrebe, Wilder Wein u.a.
Gehölze der Sortierung mindestens 60-100 cm
6. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege angezeigt werden.

Stadt Bad Münster am Deister
Ortsteil Rohrsen



Bebauungsplan Nr. 16.5
„Gewerbegebiet K 73“

Begründung (Entwurf)

Planfassung zum Auslegungsbeschluss
(Stand: 03.02.2016)

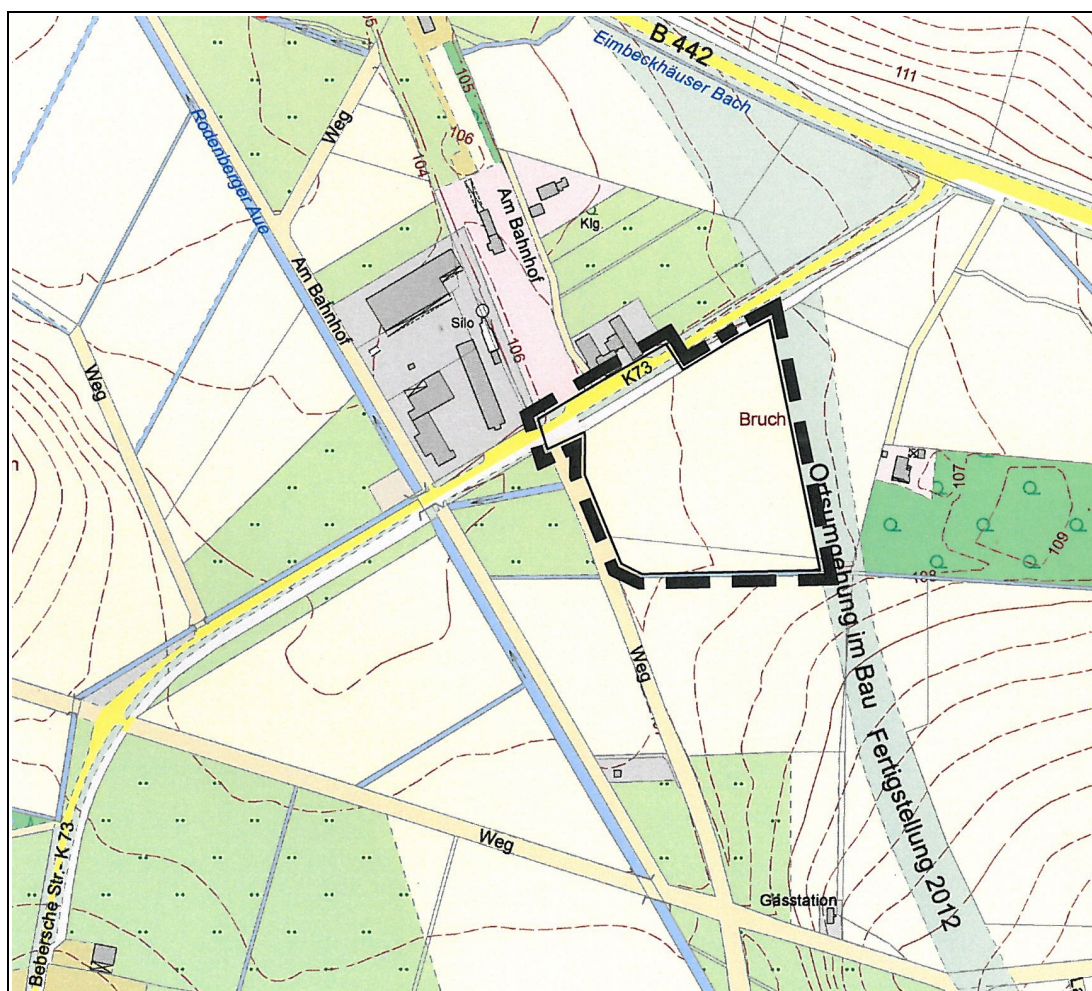
Stadt Bad Münster am Deister

Ortsteil Rohrsen

Bebauungsplan Nr. 16.5 „Gewerbegebiet K 73“

Begründung (Entwurf)

Planfassung zum Auslegungsbeschluss
(Stand: 03.02.2016)



Kartengrundlage: Amtliche Karte AK5, M 1 : 5.000

Herausgeber: LGLN, Regionaldirektion Hameln – Katasteramt Hameln

© 2012

Planverfasser im Auftrag der Stadt Bad Münster:

plan:b
Lösungen für Planungsfragen

Dipl.-Ing. Georg Böttner

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Städtebaurechtliche Begründung	5
1 Grundlagen und Geltungsbereich	5
1.1 Aufstellungsbeschluss	5
1.2 Lage und Zustand des Plangebietes	5
1.3 Regionale und kommunale Planungsvorgaben	6
2 Planungskonzept	7
2.1 Anlass und Zielsetzung	7
2.2 Städtebauliches Konzept	7
3 Inhalte des Bebauungsplanes	8
3.1 Bauliche Nutzung	8
3.2 Verkehrsflächen	11
3.3 Immissionsschutz	12
3.4 Oberflächenentwässerung	12
3.5 Grünflächen und Pflanzbindungen	13
3.6 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	14
4 Auswirkungen der Planung	14
4.1 Städtebauliche Struktur	14
4.2 Ver- und Entsorgung	15
4.3 Bodenrechtliche und finanzielle Aspekte	16
4.4 Flächenübersicht	16
Teil B: Umweltbericht	17
5 Vorhabenbezogene und umweltrechtliche Grundlagen	17
5.1 Das Vorhaben im Bebauungsplan	17
5.2 Ziele des Umweltschutzes	18
6 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter	18
6.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere	18
6.2 Abiotische Schutzgüter	19
6.3 Schutzgut Landschaft und Kultur	20
6.4 Schutzgut Mensch	21
7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	21
7.1 Bestandsbewertung und Eingriffsbeurteilung	21
7.2 Vermeidungsmaßnahmen	22
7.3 Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet	22
7.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen	23
7.5 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz	24

Fortsetzung des Inhaltsverzeichnisses

noch Teil B: Umweltbericht

8	Immissionsschutzrechtliche Beurteilung	25
8.1	Grundlagen der Beurteilung	25
8.2	Beurteilung der Geräuschsituation	26
8.3	Festsetzungen des Bebauungsplanes	26
9	Zusammenfassung und ergänzende Angaben	28
9.1	Entwicklung des Plangebietes und des Umweltzustandes	28
9.2	Hinweise zur Umweltprüfung und -überwachung	28
9.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	29

Teil C: Verfahren und Abwägung 30

10	Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	30
11	Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung	30
12	Verfahrensvermerke	31

Anlagen zur Begründung

- Naturschutzfachlicher Beitrag zur Bauleitplanung
Verfasser: Arbeitsgemeinschaft Landschaftsökologie ALAND (Hannover 2016)
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan
Verfasser: Ing.-Büro Bonk-Maire-Hoppmann (Garbsen 2016)
- Straßentechnischer Entwurf für die Erschließung des Gewerbegebietes
Verfasser: Ing.-Büro Dieter Linz (Wunstorf 2012)
- Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis für Einleitung und Rückhaltebecken
Verfasser: Ing.-Büro Nordlohne & Bechly (Lohne 2012)

Teil A: Städtebaurechtliche Begründung

1 Grundlagen und Geltungsbereich

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Münster hat in seiner Sitzung am 08.03.2012 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 16.5 „Gewerbegebiet K 73“ in der Ortschaft Rohrsen gefasst.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach Maßgabe und der folgenden planungsrechtlichen Gesetzesgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, Seite 1722) und
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des o.g. Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I, Seite 1548)

sowie unter Berücksichtigung der einschlägigen fachrechtlichen Gesetze und Bestimmungen.

Der vorliegenden Bebauungsplan wird nach den allgemeinen Vorschriften des Baugesetzbuches (§§ 1 bis 4 BauGB) und nach den Regelungen zur verbindlichen Bauleitplanung (§§ 8 bis 10 BauGB) aufgestellt. Ihm ist die vorliegende Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beigelegt. Diese umfasst neben dem städtebaurechtlichen Teil einen Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, in dem das Ergebnis der gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführende Umweltprüfung als gesonderten Teil der Begründung dargelegt wird.

1.2 Lage und Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Rohrsen der Stadt Bad Münster am Deister, die ihrerseits kreisangehörige Kommune des Landkreises Hameln-Pyrmont ist. Der Ortsteil Rohrsen liegt im Norden des Stadtgebietes und ist über die Bundesstraße B 442 Bad Münster – Lauenau und die Kreisstraße K 73 an den überörtlichen Verkehr angebunden. Die Entfernung nach Bad Münster beträgt ca. 7,5 km.

Der insgesamt ca. 2,1 ha große räumliche Geltungsbereich befindet sich ca. 500 m nordöstlich der Ortslage Rohrsen. Es handelt sich um eine Fläche südlich des ehemaligen Bahnhofs Eimbeckhausen. Das Plangebiet umfasst einen ca. 100 m langen Abschnitt der Berberschen Straße (Kreisstraße K 73) mit Fahrbahn, Radweg, Seitenanlagen und Bepflanzung sowie eine rund 1,75 ha große Ackerfläche südlich der Kreisstraße. Es wird im Osten begrenzt von der neu gebauten Ortsumfahrung Eimbeckhausen im Zuge der Bundesstraße B 442. Im Süden bildet ein offener Graben, im Westen ein landwirtschaftlicher Weg, der parallel zu der alten Trasse der still gelegten Bahnstrecke Bad Nenndorf – Springe verläuft, die Begrenzung des Planbereiches. Der räumliche Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB in der Planzeichnung (Maßstab M 1 : 1.000) eindeutig festgesetzt.

Katasterrechtlich handelt es sich bei dem Areal südlich der Kreisstraße um die Flurstücke 34/2 und 225/34 sowie bei dem in den Planbereich einbezogene Kreisstraßenabschnitt um die Straßenparzellen 31/10, 34/1, 34/3, 34/5 und 35/5 bzw. Teile davon, alle Flur 1 der Gemarkung Rohrsen.



Blick auf das Plangebiet von Südosten
Im Hintergrund: Alter Bahnhof und Landhandel



Graben mit begleitender Vegetation im Süden

Als bauliche Nutzungen in der Umgebung sind der alte Bahnhof, heute Standort eines Tischlereibetriebes mit drei Wohnungen des Betriebsinhabers, ein genossenschaftlicher Landhandel nordwestlich des Plangebietes sowie zwei Wohnhäuser im Norden (Am Bahnhof 3 und 4) anzuführen. Östlich der Bundesstraße B 442-neu steht ein weiteres Wohnhaus im Außenbereich (Hauptstraße 91, Eimbeckhausen). Im Übrigen befinden beiderseits der Bundesstraße ausgedehnte landwirtschaftliche Flächen, teils Acker, teils Grünland. Ca. 100 m westlich des Plangebietes verläuft die hier naturfern ausgebaut Rodenberger Aue (Weitere Angaben zum Zustand des Plangebietes finden sich im Umweltbericht, siehe Kapitel 6).

1.3 Regionale und kommunale Planungsvorgaben

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm** des Landkreises Hameln-Pyrmont (RRÖP 2001) ist der Hauptort Bad Münster als Grundzentrum sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr dargestellt. Hier sind die Angebote und Einrichtungen für den täglichen Bedarf vorzuhalten. Zugeordnete Mittelzentren sind die Kreisstadt Hameln sowie die Kurstadt Bad Nenndorf im benachbarten Landkreis Schaumburg.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand von Stadt und Landkreis. Es wird im Osten tangiert von der als Hauptverkehrsstraße mit überregionaler Bedeutung dargestellten Trasse der Bundesstraße B 442. Im Westen verläuft die Rodenberger Aue, deren Niederung – zum Teil nur in geringer Breite – als Vorranggebiet für Natur und Landschaft dargestellt ist. Während sich im Umfeld Vorsorgegebiete für Landwirtschaft befinden, liegen für den Planbereich selbst keine weiteren Darstellungen und Funktionszuweisungen vor.

Im **Flächennutzungsplan** der Stadt Bad Münster, hier in seiner wirksamen Ursprungsfassung vom 20.05.1977, ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes als Gewerbegebiet (GE, GFZ=2,0) dargestellt. Er ist Teil einer großflächig geplanten Gewerbeflächenentwicklung im westlichen Anschluss an die vorhandenen Möbelfabriken an der Fritz-Hahne-Straße (Ortschaft Eimbeckhausen). Auch das Betriebsgrundstück der Tischlerei nördlich der Kreisstraße K 73 ist ebenso wie die weiter östlich gelegenen Betriebsflächen des Landhandels als Gewerbegebiet dargestellt (GE, GFZ=1,6).

Neben den klassifizierten Straßen B442-alt und K 73 (nachrichtliche Übernahmen) ist die Trasse einer kommunalen Hauptverkehrsstraße dargestellt. Diese tangiert bzw. quert den Planbereich im Osten und war für die Erschließung der o.g. Gewerbeflächen vorgesehen. Mittlerweile ist diese Darstellung aufgrund des Ausbaus der Ortsumfahrung Eimbeckhausen (B 442-neu) obsolet. Eine Fortschreibung der Flächennutzungsplandarstellung, die auch die Anlage des Klärwerkes Eimbeckhausen nördlich der Straßentrasse umfasst, steht noch aus. Gleiches gilt für die flächenhafte Darstellungen der ehemaligen Bahnanlagen. Im Übrigen handelt es sich laut Flächennutzungsplandarstellung im Umfeld des Plangebietes um Flächen für die Landwirtschaft.

2 Planungskonzept

2.1 Anlass und Zielsetzung

Mit dem Ausbau der Ortsumfahrung Eimbeckhausen im Zuge der B 442-neu ist eine deutliche Verkehrsentlastung im Ort eingetreten. Zugleich haben sich aber damit die Voraussetzungen für gewerbliche Nutzungen verschlechtert, soweit diese auf „Laufkundschaft“ an der Ortsdurchfahrt angewiesen waren. Dies gilt in besonderem Maße für eine örtliche Tankstelle, deren Betrieb unter den geänderten Bedingungen nicht auf Dauer aufrecht erhalten werden kann. Vor diesem Hintergrund unterstützt die Stadt Bad Münster das Bemühen des Tankstellenbetreibers, einen Alternativstandort in verkehrsgünstiger Lage zu entwickeln. Als geeignete Fläche hierfür wird das Areal am Knotenpunkt B 442 / K 73 in Aussicht genommen, das sich unmittelbar südlich des alten Bahnhofes und des Landhandels an der Beberschen Straße befindet.

Im Interesse einer optimalen Nutzung des Gesamtgrundstückes ist neben der Verlagerung der Tankstelle die Ansiedlung weiterer gewerblicher Nutzungen vorgesehen. Dabei kann es sich primär um diverse Nutzungen handeln, die im weitesten Sinne mit der Kfz-Nutzung im Zusammenhang stehen (z.B. Werkstätten, Verkauf von Zubehör o.Ä.) Weiter kommen freizeitorientierte Nutzungen in Betracht (z.B. Fitness, Entertainment etc.). Schließlich können sich aber auch sonstige Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ansiedeln – sei es als Auslagerung aus dörflichen Ortskernen (z.B. Handwerker) oder als Neuansiedlung (z.B. Büros).

Damit ist es das vorrangige Ziel der vorliegenden Bauleitplanung, hier neu Baugebiete für die o.g. gewerblichen Nutzungen auszuweisen und eine möglichst flexible Nutzung des Areals südlich der Kreisstraße zu ermöglichen. Allerdings gilt es dabei, die aus dem Zentrenkonzept der Stadt resultierenden Vorgaben für nicht integrierte Standorte ebenso zu berücksichtigen wie immmissionsschutzrechtliche Schutzanforderungen aus der Nachbarschaft, straßenrechtliche Auflagen im Hinblick auf die tangierenden klassifizierten Straßen sowie wasserrechtliche Erfordernisse für die Regenrückhaltung. Schließlich muss die Planung sicherstellen, dass Eingriffe in Natur und Landschaft – soweit sie unvermeidbar sind – in geeigneter Weise ausgeglichen werden. Dazu wird eine externe Kompensationsfläche benannt, auf der landschaftspflegerische Maßnahmen durchzuführen sind.

2.2 Städtebauliches Konzept

Nach einem zwischen Vorhabenträger und der Stadt Bad Münster abgestimmten städtebaulichen Konzept für die Gebietsentwicklung ist die Erschließung der Gewerbeflächen über eine zentrale Zufahrt von der Beberschen Straße (K 73) aus vorgesehen. Diese liegt die ca. 100 m westlich der Einmündung in die Bundesstraße.

Das Grundstück an der Kreuzung im Nordosten des Plangebietes eignet sich vorzugsweise für die geplante Tankstelle, wird aber ebenso wie alle anderen Gewerbeflächen über den vorgenannte Erschließungsansatz an die Bebersche Straße angebunden. Weitere Gewerbegrundstücke, die privat erschlossen werden sollen, schließen sich im Süden und Westen an. Bei der Bebauung handelt es sich um ein- bis zweigeschossige Gewerbebauten. Neben betrieblich genutzten Freiflächen finden sich zahlreiche Stellplätze auf den Grundstücken.

Die Randbereiche der Gewerbeflächen im Norden und Osten werden freigehalten. Dies entspricht den straßenrechtlichen Vorgaben der Bauverbotszone und sichert zugleich eine seitens der Gewerbetreibenden erwünschte Einsehbarkeit der Grundstücke. Demgegenüber wird das Areal im Süden mit der Anlage des erforderlichen Beckens für die Regenrückhaltung und mit einer Erweiterung der vorhandenen Vegetationsfläche am Graben großzügig eingegrünt.

3 Inhalte des Bebauungsplanes

3.1 Bauliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Planbereich werden als **Gewerbegebiet GE** gemäß § 8 BauNVO festgesetzt und räumlich in GE-1 bis GE-3 differenziert. Sie umfassen die gesamte Fläche südlich der Kreisstraße K 73 und dienen gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben. Das Areal wird nach Süden durch ebenfalls im Bebauungsplan festgesetzte private Grünflächen begrenzt (siehe Kapitel 3.5). Der Katalog der nach § 8 Abs. 2 und 3 allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird hier weitgehend uneingeschränkt in die textlichen Festsetzungen aufgenommen¹. Lediglich die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen betriebsbezogenen Wohnungen werden aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht Gegenstand des Bebauungsplanes (siehe auch Kapitel 8.2).

Bezogen auf die Zulässigkeit von **Einzelhandelseinrichtungen** ergibt sich für das Gewerbegebiet eine Reihe von Einschränkungen, die allgemein planungsrechtlich begründet sind bzw. die aus dem vorliegenden Einzelhandelsgutachten für die Stadt Bad Münster² hervorgehen und die im Folgenden erläutert werden. Dies gilt im Einzelnen für folgende Aspekte:

- Einkaufszentren sowie großflächige Einzelhandels- oder sonstige Handelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in Gewerbegebieten nicht zulässig. Die diesbezügliche Vermutungsgrenze liegt bei 800 m² Verkaufsfläche.
- Die Stadt Bad Münster verfolgt entsprechend den Empfehlungen des zitierten Einzelhandelsgutachtens die Zielsetzung, die Attraktivität und Einzelhandelsfunktionen der Kernstadt und vor allem ihres zentralen Versorgungsbereiches zu stärken sowie die Nahversorgungsfunktionen in ausgewählten Ortschaften zu sichern.

¹ Der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgeschlagene Ausschluss von Vergnügungsstätten wird nicht berücksichtigt, da dieser angesichts der Lage des Plangebietes und seiner allgemeinen Zweckbestimmung städtebaulich nicht hinreichend begründbar ist.

² Verfasser: CIMA – Beratung + Management GmbH (Dipl.-Geogr. Sarah Dörr), Lübeck 2011

Das Einzelhandelskonzept und insbesondere die in ihm vorgeschlagenen Sortimentslisten dient als Richtschnur der kommunalen Planung, auch wenn eine formelle Beschlussfassung über das Gutachten noch aussteht.

Vor diesem Hintergrund werden für das Plangebiet, das als nicht integrierter Standort zwischen den Ortschaften Eimbeckhausen und Rohrsen liegt, die zentrenrelevanten Sortimente, d.h. diejenigen, deren Verkauf typischerweise in der Innenstadt erfolgt und die in der konkreten örtlichen Situation für die Innenstadt von erheblicher Bedeutung sind, ausgeschlossen: Einzelhandelsbetriebe und der Verkauf von Waren an Endverbraucher werden nur für nicht zentrenrelevante Sortimente zugelassen. Laut der zu dem Einzelhandelsgutachten beschlossenen Sortimentsliste sind also die folgenden nicht zentrenrelevanten Warengruppen von dem Ausschluss nicht betroffen, soweit die Verkaufseinrichtungen nicht das o.g. Kriterium der Großflächigkeit erreichen:

- | | |
|----------------------------------|---------------------------------|
| ◦ Antiquitäten | ◦ Babybedarf (Kinderwagen etc.) |
| ◦ Baustoffe, Baumarktartikel | ◦ Bodenbeläge (inkl. Teppiche) |
| ◦ Büromaschinen | ◦ Campingartikel |
| ◦ Fahrräder | ◦ Farben, Lacke |
| ◦ Gartenbedarf (inkl. Pflanzen) | ◦ Großelektro (weiße Ware) |
| ◦ Kfz-Zubehör | ◦ Kunstgegenstände |
| ◦ Möbel (inkl. Matratzen) | ◦ Sanitärwaren |
| ◦ Sanitärwaren | ◦ Sportgroßgeräte |
| ◦ Tapeten, Werkzeuge, Eisenwaren | ◦ Zoobedarf |
- Daneben wird zum Schutz der Nahversorgungsstandorte festgesetzt, dass der Verkauf von Waren nahversorgungsrelevanter Sortimente an Endverbraucher nur zulässig ist, wenn dieser im Zusammenhang mit dem auf dem Grundstück ausgeübten Herstellungs-, Bearbeitungs-, Reparatur- oder Dienstleistungsgewerbe steht und nur eine untergeordnete Fläche einnimmt. Nach der Sortimentsliste gilt dies namentlich für folgende Warengruppen, deren Verkauf mithin als Ergänzung der Serviceleistungen der geplanten Tankstelle oder anderer zulässiger Gewerbebetriebe erfolgen kann:

◦ Lebensmittel (inkl. Getränke)	◦ Drogerieartikel (inkl. Apotheken)
◦ Schnittblumen	◦ Kioskbedarf/ Zeitschriften

Zwar stellen die Festsetzungen zur Sortimentsbegrenzung für den Einzelhandel erhebliche Einschränkungen der Nutzungsvielfalt in dem festgesetzten Gewerbegebiet dar. Dennoch sind diese Regelungen im Sinne der Funktionssicherung von Innenstadt und Nahversorgungsstandorten erforderlich. Die Ziele der vorliegenden Bauleitplanung – Ansiedlung von Tankstelle und Kleingewerbe – lassen sich gleichwohl erreichen. Im Übrigen bleiben die Regelungen der §§ 12 bis 14 BauNVO bezüglich der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen, von Räumen für freie Berufe und von Nebenanlagen unberührt. Allerdings sind die straßenrechtlichen Vorgaben bezüglich der Bauverbotszone entlang der klassifizierten Straßen zu beachten (siehe Kapitel 3.2).

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO geregelt, und zwar mit der Zahl der Vollgeschosse, mit Grundflächen- und Geschossflächenzahl sowie mit der zulässigen Höhe baulicher Anlagen. Im Einzelnen:

- Die **Geschossigkeit** in den Gewerbegebieten wird auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Dies ermöglicht die Errichtung gewerbegebietstypischer Hallen und Gebäude, namentlich auch von Büro- und Geschäftsräumen. Diese Festsetzung schafft eine große Flexibilität für gewerbliche Nutzungen.

- Die Ausnutzungsziffern werden mit Blick auf die Struktur des ländlichen Gewerbegebietes festgesetzt. Die **Grundflächenzahl** beträgt $GRZ=0,8$, das entspricht der gemäß § 17 BauNVO maximal zulässigen Ausnutzung und erlaubt unter Berücksichtigung der Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO eine maximale Oberflächenversieglung von 80 %.
- Die **Geschossflächenzahl** wird auf $GFZ=1,2$ begrenzt. Diese Festsetzung berücksichtigt, dass das Gewerbegebiet nur partiell mit zweigeschossigen Gebäuden bebaut werden soll, während auf Teilflächen nur niedrige bauliche Anlagen vorhanden bzw. vorgesehen sind.
- Schließlich wird die maximal zulässige **Höhe baulicher Anlagen** mit $GH_{max.}=7,0$ m im Nordosten des Plangebietes (GE-1) sowie mit $GH_{max.}=10,0$ m im Westen und Süden (GE-2 und GE-3) festgesetzt. Diese Differenzierung berücksichtigt, dass die Fläche am Kreuzungsbereich für niedrigere Baukörpern vorgesehen ist, während in den übrigen Bereichen auch zweigeschossige Bauten mit gewerbegebietstypischen Geschosshöhen zugelassen werden sollen. Bezugspunkt für die Höhenbemessung ist bei fast ebenem Gelände die Fahrbahnberkante der Zufahrt an der Beberschen Straße, gemessen an der Grundstücksgrenze.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erlauben eine adäquate gewerbliche Nutzung der Bauflächen und begrenzen zugleich Intensität und Höhenentwicklung der baulichen und sonstigen Nutzung auf ein für ländliche Gewerbegebiete und für den konkreten Standort verträgliches Maß. Insbesondere im Westen und Süden wird die künftige Bebauung zudem durch den angrenzenden Bahnkörper bzw. die Bepflanzung an dem Graben eingebunden. Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung berücksichtigen zudem, dass das Niveau des Plangebietes ca. 1,5 bis 2 m unterhalb der Fahrbahn der in Dammlage geführten Bundesstraße liegt.

Bauweise, Baugrenzen

Für das Gewerbegebiet wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende **Bauweise** vorgeschrieben. Laut textlicher Festsetzung sind die Gebäude wie in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand, d.h. unter Wahrung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabstände, zu errichten. Abweichend werden Gebäudelängen von bis zu 75 m zugelassen, um eine Bebauung entsprechend den gewerblichen Erfordernissen zu ermöglichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch **Baugrenzen** festgesetzt. Dabei werden die Baufelder im Wesentlichen unter Berücksichtigung der Grenzabstandsvorschriften nach NBauO festgesetzt (3 m Abstand zu Erschließungs- und Grünflächen). Allerdings ist bei der Festsetzung der Baugrenzen die Bauverbotszone entlang der klassifizierten Straßen zu berücksichtigen. Gemäß § 24 Abs. 1 NStrG ist längs der Bundesstraße B 442-neu und der Kreisstraße K 73 je ein 20 m breiter Streifen, gemessen von der befestigten Fahrbahnkante, von Hochbauten jeder Art freizuhalten. Ebenso sind sonstige bauliche (Neben-)Anlagen, die aus bauordnungsgerechten Gründen erforderlich sind, hier nicht zulässig (z.B. notwendige Stellplätze). Für sonstige andere bauliche (Neben-)Anlagen können von der Straßenbehörde ggf. Befreiungen erteilt werden (z.B. Werbeträger), wenn diese im Bedarfsfall auf Kosten der Grundstückseigentümer wieder zurückgebaut werden können. Im Sinne der hier erläuterten Bauverbotszone halten die Baugrenzen im Norden und Osten des geplanten Gewerbegebietes einen Abstand von 9,5 m zur Grundstücksgrenze (siehe Kapitel 3.2).

Darüber hinaus wird für die erforderliche Leitungsverlegung im Osten des Plangebietes (siehe Kapitel 4.2) eine zusätzliche Gliederung des Baufeldes vorgenommen. Im östlichen Anschluss an die private Erschließungsstraße wird ein 3 m breiter Streifen als nicht überbaubare, mit Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt, die zugleich die Abgrenzung zwischen den Gewerbegebieten GE-1 und GE-2, mithin der Bereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen zur Gebäudehöhe darstellt (siehe oben). Im Südosten des Plangebietes wird die festgesetzte Baugrenze wegen einer hier zu sichernden regionalen Gashochdruckleitung im Seitenraum der Bundesstraße (siehe Kapitel 3.6) um weitere 2 m eingerückt. Im Übrigen bleiben Anordnung und Stellung der Gebäude weitgehend offen.

3.2 Verkehrsflächen

Die überörtliche Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt über die neu ausgebaute Bundesstraße Bad Nenndorf – Autobahn A 2 (Anschlussstelle Lauenau) – Bad Münster und den ampelregelten Knotenpunkt B 442-neu / K 73. Über diese Kreuzung ist auch die nahe Ortschaft Eimbeckhausen zu erreichen. Die neuen Bauflächen südlich der Kreisstraße werden über eine zentrale Zufahrt erschlossen, die ca. 100 m westlich des o.g. Knotenpunktes, gegenüber der bestehenden Grundstückzufahrt des nördlich der Kreisstraße ansässigen Tischlereibetriebes liegt.

Da dieser Bereich außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt liegt, bedarf die geplante Gewerbegebietserschließung einer Sondernutzungserlaubnis gemäß § 18 Abs. 1 NStrG i.V.m. § 20 Abs. 2 NStrG. Voraussetzung hierfür ist, dass das entstehende Ziel- und Quellverkehrsaufkommen in der Zufahrt verkehrssicher abgewickelt werden kann. Auf Anregung der Straßenbaubehörden zum Vorentwurf wurde zum diesbezüglichen Nachweis ein straßentechnischer Vorentwurf erarbeitet¹, der die geplanten Nutzungsanordnungen (Hochbauten) auf dem Planareal und die erforderlichen Zufahrten samt Schleppkurven berücksichtigt. Auf der Grundlage dieser mit Straßenbauamt und Landkreis abgestimmten Straßenplanung, die der Begründung als Anlage beigefügt ist, wird der gesamte Teilabschnitt der Kreisstraße K 73 im Bereich der Baustrecke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und als Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt bzw. gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen. Diese Festsetzung ersetzt gemäß § 38 Abs. 3 NStrG eine straßenrechtliche Planfeststellung für die Umbaumaßnahme.

Betroffen sind im Einzelnen die Straßenparzellen 31/10, 34/1, 34/3, 34/5 und 35/5 bzw. Teile davon, alle Flur 1 der Gemarkung Rohrsen, und zwar auf eine Länge von ca. 100 m ab Brückenbauwerk über die Rodenberger Aue. Im Bereich der öffentlichen Flächen ist insbesondere die Verlegung des Radweges vorgesehen, der künftig im Interesse der Verkehrssicherheit fahrbahnnah an der Kreisstraße geführt wird. Diese Maßnahme und der Neubau der geplanten Zufahrt machen die Verrohrung des bislang offenen Straßenseitengrabens erforderlich. Die daraus resultierend kleinteilige Neuordnung der Grundstücke und ihre neuen Nutzungszuweisungen werden in der naturschutzfachlichen Eingriffsbeurteilung berücksichtigt (siehe Kapitel 7.1).

Die geplante Zufahrt des Gewerbegebietes wird entsprechend der Straßenentwurfsplanung mit einer Breite von 10 m und mit einer Aufweitung im Einmündungsbereich auf 17 m als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Private Erschließung“ festgesetzt. Weitere Zufahrten des Gewerbegebietes sind ausgeschlossen (alle Regelungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Entlang der klassifizierten Straßen im Norden und Osten handelt es sich um Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, im Süden und Westen begrenzen Grün- und Pflanzflächen das Gewerbegebiet.

¹ Verfasser: Ing.-Büro Dieter Linz, Wunstorf 2012

Mit der hinsichtlich Lage und Breite eindeutigen Festsetzung der Zufahrt und mit der Berücksichtigung der Bauverbotszone gemäß § 24 NStrG (siehe Kapitel auch 3.1) sind die öffentlichen und insbesondere straßenrechtlichen Belange berücksichtigt. Die Kreisstraße K 73 kann den zu erwartenden Liefer-, Kunden- und sonstigen Gewerbeverkehr aufnehmen, da sie bislang nur von geringen Verkehrsmengen belastet ist und da der zusätzliche Verkehr aufgrund der geringen Größe des Plangebietes keine unverträglichen Auswirkungen haben wird.

Für die interne Gebieterschließung werden weiter gehende privatrechtliche Regelungen erforderlich, da die Verkehrsfläche im Bebauungsplan nur auf eine Länge von 40 m festgesetzt ist. Die detaillierte Erschließungsplanung kann damit flexibel an die Erfordernisse der Grundstücksparzellierung angepasst werden. Dabei ist sicherzustellen, dass der Ausbau und Standard den Vorgaben für eine öffentliche Befahrbarkeit der Straßen genügen. Namentlich ist eine geordnete Abfallentsorgung unter Beachtung der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften sowie eine Befahrbarkeit für Notfall- und Rettungsfahrzeuge zu sichern. Die Abwicklung des betriebsbezogenen und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist auf den privaten Gewerbegrundstücken zu regeln. Hierfür gelten die bauordnungsrechtlichen Vorschriften der NBauO sowie einschlägigen Regelwerke der Technik, z.B. Größe von Stellplätzen und Zufahrten.

3.3 Immissionsschutz

Da aufgrund des geplanten Vorhabens mit immissionsschutzrechtlich relevanten Auswirkungen zu rechnen ist, wurde eine schalltechnische Untersuchung¹ durchgeführt (siehe Anlage zur Begründung). Auf Empfehlung des Gutachters werden zur Klarstellung der immissionsschutzrechtlichen Situation Emissionskontingente für Teilflächen des geplanten Gewerbegebietes sowie ein Zusatzkontingent in einem Richtungssektor als Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. Die Ergebnisse des Gutachtens und die festgesetzten Regelungen werden im Umweltbericht ausführlich dargelegt (siehe Kapitel 8). Die Beachtung der festgesetzten immissionsschutzrechtlichen Vorgaben ist in den Baugenehmigungen für einzelne Bauvorhaben nachzuweisen. Die für die Berechnung der Lärmkontingente erforderlichen Maßgaben werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die festgesetzten Emissionskontingente stellen keine über die allgemeine Zweckbestimmung laut § 8 Abs. 1 BauNVO („nicht erheblich belästigend“) hinausgehende Einschränkung der gewerblichen Nutzung dar, dienen aber als rechtssichere Grundlage für die künftige Beurteilung von Einzelvorhaben.

3.4 Oberflächenentwässerung

Der Bebauungsplan sieht im Bereich der Gewerbegebiete GE die Ausweisung neuer Bauflächen vor. Die geplante Überbauung und die Neuversiegelung von Grundflächen verstärken die Oberflächenabflüsse, die bei Starkregenereignissen zu einer hydraulischen Be- bzw. Überlastung des Gewässersystems führen können. Vor diesem Hintergrund wurde zur Qualifizierung des Bebauungsplanes eine Konzeption zur Oberflächenentwässerung erarbeitet², die der Begründung als Anlage beigefügt ist. Diese sieht die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers vor, damit der Oberflächenabfluss aus dem Baugebiet auf das natürliche Maß unversiegelter Flächen von 10 l/sec*ha begrenzt werden kann.

¹ Verfasser: Bonk-Maire-Hopppman, Beratende Ingenieure (Dipl.-Geogr. W. Meyer), Garbsen 2016

² Verfasser: Ing.-Büro Nordlohne & Bechly, Lohne 2012.

Die Entwässerungskonzeption wird u.a. auf der Grundlage einer Bodenuntersuchung¹ erstellt. Den Berechnungen werden ein fünfjähriges Regenereignis gemäß ATV-DWA-A 117 sowie die von der Wasserbehörde beim Landkreis Hameln-Pyrmont geforderte Rückhaltekapazität von 50 l/qm angeschlossene Fläche zugrunde gelegt. Danach beträgt das notwendige Rückstauvolumen für die bebauten oder befestigten Flächen in den festgesetzten Gewerbegebieten GE ca. 635 m³. Es wird nachgewiesen, dass dieses Volumen mit dem geplanten Rückhaltebecken bei einer Gesamtfläche von ca. 1.700 qm und einer Beckengröße von ca. 1.000 qm bereitgestellt werden kann. Dies gilt ausdrücklich auch, wenn die naturschutzfachlichen Auflagen zur naturnahen Gestaltung des Rückhaltebeckens (siehe Kapitel 3.5 und 7.3) umgesetzt werden. Die gedrosselte Abführung des Niederschlagswassers erfolgt in den Graben (Gewässer III. Ordnung) am südlichen Rand des Plangebietes und von dort aus westwärts in die Rodenberger Aue.

Der Bebauungsplan enthält neben der zeichnerischen Festsetzung einer privaten Grünfläche für das Rückhaltebecken eine textliche Festsetzung, die die Sammlung und gedrosselte Ableitung des von überbauten und befestigten Flächen im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser vorschreibt. Auf der Grundlage dieser Festsetzungen ist die Umsetzung der skizzierten Entwässerungskonzeption gesichert.

3.5 Grünflächen und Pflanzbindungen

Unter Berücksichtigung der erforderlichen Oberflächenentwässerung sowie der im Umweltbericht dargelegten naturschutzfachlichen Aspekte werden in dem Bebauungsplan Grünflächen und Flächen mit Pflanzbindung festgesetzt. Im Einzelnen handelt es sich um Folgendes:

- Ganz im Süden des Plangebietes wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Uferrandstreifen“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die flächenhafte Darstellung wird überlagert mit der Signatur als Fläche für das Anpflanzen bzw. die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB. Hier ist der Gehölzbestand entlang des vorhandenen Grabens zu erhalten und zu entwickeln.
- Im räumlichen Zusammenhang mit dieser wird eine weitere private Grünfläche, diese mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltung“, festgesetzt (siehe Kapitel 3.4). Sie ist in der Planzeichnung zugleich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gekennzeichnet. Gemäß textlicher Festsetzung ist hier die Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens mit flachen Böschungsneigungen und standortgerechter Randbepflanzung vorgesehen.
- Im nördlichen Anschluss daran ist entlang der westlichen Grenze des Plangebietes ein weiterer Pflanzstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB vorgesehen. Auf dieser 5 m breiten Fläche, die Teil des Gewerbegebietes GE-2 ist, sind nach Maßgabe einer textlichen Festsetzung Anpflanzungen vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten.
- Schließlich regeln weitere textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, dass die Baugrundstücke in dem Gewerbegebiet mit großen Laubbäumen zu bepflanzen und dass große Außenwandflächen von Gebäuden mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind.

Die hier in Bezug auf ihre bodenrechtliche Relevanz aufgeführten naturschutzbezogenen Flächen und Maßnahmen werden im Detail und bezüglich ihrer Bedeutung für den Zustand und die Entwicklung von Natur und Landschaft im Umweltbericht näher erläutert (siehe Kapitel 7.3).

¹ Verfasser: Geotechnisches Labor gbp, Hess. Oldendorf 2012

3.6 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Das Plangebiet wird von einer Reihe fachrechtlicher Regelungen berührt. Diese werden in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Angaben:

- Das Plangebiet liegt im Winkel zweier klassifizierter Straßen, für die die Maßgaben des § 24 NStrG gelten. Die straßenrechtliche Bauverbotszone für beide Straßen ist in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme dargestellt. Hier sind jegliche Hochbauten und Nebenanlagen gemäß § 24 Abs. 1 NStrG unzulässig (siehe Kapitel 3.1 und 3.2).
- Aufgrund der Stellungnahme der E.ON Avacon AG (Salzgitter) zum Vorentwurf wird die Gashochdruckleitung Bad Münster – Lauenau (DN 200) als unterirdische Hauptversorgungsleitung nachrichtlich dargestellt. Sie befindet sich am Ostrand des Plangebietes und verläuft mit einem Schutzstreifen von je 2,00 m beiderseits der Leitung in etwa parallel zur Bundesstraße B 442-neu. Hier sind keine Maßnahmen erlaubt, die den Betrieb oder Bestand der Leitung gefährden, z.B. die Errichtung von Gebäuden, Bodenauf- oder -abtrag, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.
- Westlich des Plangebietes verläuft die Rodenberger Aue. Ihr gesetzlich gesichertes Überschwemmungsgebiet reicht bis an die Kreisstraße K 73 im Norden und den Damm der ehemaligen Bahntrasse im Osten. Das Plangebiet ist nicht berührt.

Schließlich werden einige Hinweise zu den immissionsschutz- bzw. naturschutzrechtlich begründeten Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Dabei handelt es sich um Hinweise bezüglich der bei den festgesetzten Anpflanzungen zu verwendenden Gehölzarten und zur Berechnung der schalltechnischen Emissionskontingente (siehe Kapitel 7.3 und 8.3).

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Städtebauliche Struktur

Mit der geplanten Entwicklung des Gewerbegebietes am Knotenpunkt der neuen Ortsumfahrung Eimbeckhausen (B 442-neu) und der Beberschen Straße (Kreisstraße K 73) wird den durch den Straßenbau veränderten Rahmenbedingungen für gewerbliche Nutzungen im Ort Rechnung getragen. Der vorliegende Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von straßenverkehrsbezogenen Betrieben und Einrichtungen (z.B. Tankstelle mit Randsortimenten) sowie von sonstigen Kleinbetrieben und gewerblichen Dienstleistungseinrichtungen. Er schafft damit ortsnahe und verkehrsgünstig gelegene Ausweichstandorte für Betriebe, die durch den Ausbau der Ortsumfahrung ihre Wirtschaftsgrundlage verlieren oder die aufgrund immissionsschutzrechtlicher und anderer Bedingungen in den Ortslagen in ihrer Entwicklung eingeschränkt sind.

Umgekehrt werden die Versorgungsstrukturen in der Kernstadt und den Nahversorgungsstandorten, hier namentlich in Eimbeckhausen, nicht gefährdet. Mit der festgesetzten Sortimentsbegrenzung für den Einzelhandel in dem Gewerbegebiet wird dafür Sorge getragen, dass keine unverträgliche Konkurrenzsituation entsteht. Insgesamt trägt die Planung zur Stärkung der ländlichen Wirtschaftsstruktur bei.

Im Hinblick auf die siedlungsstrukturelle Entwicklung stellt die Gebietsausweisung – wie mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes vorgezeichnet – die Fortführung bestehender gewerblicher Ansätze nördlich der Kreisstraße K 73 dar. Das Gewerbegebiet ist durch die vorgenannten Straßen begrenzt und wird durch die Sicherung und Ergänzung landschaftlicher Strukturen eingebunden. Die Belange von Natur und Landschaft sowie des Immissionsschutzes sind im Umweltbericht ausführlich dargestellt (siehe Kapitel 7 und 8). Angesichts der geringen Flächengröße des Planbereiches und seiner Funktionsbestimmung sind spürbare Auswirkungen auf die Einwohnerentwicklung und damit auf die Infrastrukturnachfrage in den betroffenen Ortschaften Eimbeckhausen und Rohrsen sowie in der Gesamtstadt Bad Münster nicht zu erwarten.

4.2 Ver- und Entsorgung

Insgesamt ist die Ver- und Entsorgung des Plangebietes gesichert:

- Das Plangebiet wird über die Netze der Avacon AG (Strom und Gas), der Deutschen Telekom AG und des Wasserbeschaffungsverbandes Eimbeckhausen (Wasser) an die Versorgung angeschlossen. Die Versorgungsleitungen befinden sich betriebsfertig und ausreichend dimensioniert in der Beberschen Straße (K 73). Daneben ist auch ein Breitbandkabelanschluss möglich, wenn die Eigentümer einen Investitionskostenzuschuss übernehmen.
- Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes wird über neu zu verlegende Leitungen in der privaten Erschließungsstraße sowie innerhalb der Gewerbeflächen ebenfalls an eine vorhandene Leitung im Zuge der Beberschen Straße angeschlossen. Diese ist nach Aussage der OEWA Wasser und Abwasser GmbH zum Vorentwurf hydraulisch ausreichend, um das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser aufzunehmen und bis zum Pumpwerk Rohrsen (ca. 130 m südlich des Plangebietes) abzuleiten. Aufgrund der angespannten Fremdwassersituation in diesem Abschnitt des Schmutzwassernetzes wird beim Anschluss des Plangebietes der Einbau einer Rückstausicherung empfohlen.
- Hinsichtlich der Erschließung des östlich des Plangebietes gelegenen Wohnhauses Hauptstraße 91 (Ortschaft Eimbeckhausen) ist zu beachten, dass eine Trinkwasserleitung des Wasserbeschaffungsverbandes Eimbeckhausen sowie eine private Schmutzwasserleitung im Bereich der Gewerbeflächen verlegt werden müssen. Zur Sicherung der mit den Eigentümern und den Versorgungsträgern abgestimmten Leitungstrasse wird im Bebauungsplan eine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt (siehe Kapitel 3.1), die an die im Plan gesicherte private Erschließungsstraße anschließt.
- Die Entsorgung des Oberflächenwassers erfolgt nach der in Kapitel 3.4 dargelegten Entwässerungskonzeption, die die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des in den neu zu erschließenden Gewerbegebieten anfallenden Regenwassers vorsieht. Bei Planung, Antragstellung und Durchführung der dargestellten Maßnahmen sind die einschlägigen Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes zu beachten.
- Die Stadt Bad Münster hat den Grundschutz der Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Die von dem Wasserbeschaffungsverband Eimbeckhausen aus der Trinkwasserversorgung gelieferte Wassermenge von 400 l/min reicht nicht zur Deckung des Löschwasserbedarfes nach Arbeitsblatt W 405 des DVWG aus. Nach Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr und der Wasserbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont kann eine Wasserentnahme aus der nahe gelegenen Rodenberger Aue zur Deckung des Mehrbedarfes genutzt werden. Die Stadt Bad Münster leitet die erforderlichen Arbeiten zur Anlage der Entnahmestelle zeitnah ein.

Die Erfüllung etwaiger weiterer Anforderung an den Objektschutz in dem Gewerbegebiet sind mit der Bauantragstellung durch geeignete Maßnahmen auf den Grundstücken nachzuweisen (z.B. Zisternen, Brunnen). Sonstige brandschutztechnische Erfordernisse, z.B. Aufstellung von Hydranten, Aufstellflächen für die Feuerwehr etc., können im Zuge der Plan durchführung berücksichtigt werden.

Beginn und Durchführung der Erschließungsbaumaßnahmen sind – so auch die Anregungen der Deutschen Telekom Technik GmbH und der E.ON Avacon AG (Gehrden) zur Behördenbeteiligung – rechtzeitig mit den Leitungsträgern abzustimmen und mit dem Straßenbau zu koordinieren. Dabei sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen vorzusehen. Da eine zentrale öffentliche Erschließung des Plangebietes nicht vorgesehen ist, ist die geordnete Ver- und Entsorgung, namentlich der Anschluss der noch zu bildenden Gewerbegrundstücke durch privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen. Bei den Ausführungsplanungen sind die einschlägigen Hinweise und Regelungen zu beachten, z.B. Merkblätter der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

Die Abfallbeseitigung in dem Plangebiet erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Landkreis Hameln-Pyrmont. Das Plangebiet wird an die zentrale Müllabfuhr angeschlossen. Die Befahrbarkeit der geplanten Erschließungsstraße mit dreiaxigen Müllfahrzeugen ist im Zuge der Ausbauplanung sicherzustellen. Hierfür gelten die o.g. Ausführungen (siehe Kapitel 3.2).

Eine Kampfmittelbelastung des Plangebietes ist nach Lage der Dinge nicht zu erwarten. Da eine Auswertung der alliierten Luftbilder noch nicht erfolgt ist (Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zum Vorentwurf), ist die Einleitung von Baumaßnahmen im Plangebiet kampfmitteltechnisch zu begleiten.

4.3 Bodenrechtliche und finanzielle Aspekte

Die Grundflächen im Planbereich befinden sich überwiegend in privater Hand und werden zur Erschließung und Entwicklung des Gewerbegebietes durch den Eigentümer privat vermarktet. Die von den Erschließungsbaumaßnahmen berührten Abschnitte der Kreisstraße K 73 stehen im Eigentum der Straßenbauverwaltung. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Vierten Teiles des BauGB sind nicht erforderlich.

Die im Zusammenhang mit der Baugebietsentwicklung entstehenden Planungskosten trägt der Flächeneigentümer ebenso wie die Kosten der Erschließungs- und Leitungsbaumaßnahmen samt Folgekosten für die Unterhaltung der privaten Straße sowie die Kosten für die Durchführung der naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen. Nähere Einzelheiten sind in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Flächeneigentümer festzulegen.

4.4 Flächenübersicht

Auf Grund der vorliegenden Planung ergibt sich folgende Flächenübersicht:

Gewerbegebiet GE-1	= 6.040 qm		
Gewerbegebiet GE-2	= 3.375 qm		
(davon 300 qm Pflanzstreifen)			
Gewerbegebiet GE-3	= 6.120 qm		
Summe der Gewerbegebiete GE		15.535 qm	= 73,9 %

Straßenverkehrsfläche	2.270 qm	= 10,8 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	480 qm	= 2,3 %
Private Grünfläche „Regenrückhaltung“	1.700 qm	= 8,1 %
Private Grünfläche „Uferrandstreifen“	1.040 qm	= 4,9 %
Größe des Geltungsbereiches	21.025 qm	= 100,0 %

Teil B: Umweltbericht

Vorbemerkung: Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ist gemäß § 2 Nr. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser wird als Teil der Begründung des Bauleitplanes in Anlehnung an die Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB gegliedert. Sein Ergebnis wird in der Abwägung berücksichtigt.

Wesentliche Inhalte des Umweltberichtes sind neben der Erfassung und Bewertung der einschlägigen Schutzgüter die Beurteilung der Planung nach Maßgabe der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie die immissionsschutzrechtliche Betrachtung ihrer Auswirkungen. Für beide Umweltaspekte wurden Fachgutachten vorgelegt, die in ihrer auf den derzeitigen Planstand aktualisierten Fassung der Begründung als Anlage beigelegt sind.

5 Vorhabenbezogene und umweltrechtliche Grundlagen

5.1 Das Vorhaben im Bebauungsplan

Die Ziele des Bebauungsplanes sind in Kapitel 2.1 dargelegt. Mit dem Plan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes am Knotenpunkt von Bundesstraße B442-neu und Kreisstraße K73 geschaffen. Der Bebauungsplan trifft die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die Erschließung des Plangebietes und für die Zulässigkeit der gewerblichen und sonstigen Nutzungen sowie für die Durchführung der naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen. Als Grundlage für die Berücksichtigung der umweltschützenden Belange und die Durchführung der Umweltprüfung sind die folgenden Merkmale der Planung hervorzuheben:

- Der Planbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2,1 ha. Neben vorhandenen Verkehrsflächen im Zuge der Kreisstraße K 73 (2.270 qm) handelt es sich um einen gewerblichen Entwicklungsbereich samt Erschließungsstraße (Gewerbegebiete GE, 15.535 qm zzgl. 480 qm interne Erschließung) sowie um randliche Grünflächen (2.740 qm).
- Innerhalb des Gewerbegebietes wird die zulässige Flächenausnutzung durch die Grundflächenzahl begrenzt: GRZ=0,8. Damit ist eine Bebauung und Versiegelung von 80 % der Grundfläche zulässig. Dies entspricht einer Neuversiegelung in der Größe von ca. 1,25 ha, zzgl. 480 qm Verkehrsfläche.
- Bezüglich der Höhenentwicklung in dem Neubaubereich gilt eine maximal zweigeschossige Bauweise mit Gebäudehöhen bis zu 7,0 m im Nordosten und 10,0 m im übrigen Plangebiet.
- Im Süden des Plangebietes sind (private) Grünflächen sind für die Regenrückhaltung bzw. als Flächen für den Erhalt und die Entwicklung von Gehölzen vorgesehen.

5.2 Ziele des Umweltschutzes

Im Hinblick auf die planungsrechtliche Abwägung sind die zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes insbesondere in § 1 Abs. 6 Nr. 1 (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) und Nr. 7 (Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sowie in § 1a BauGB allgemein benannt. Darüber hinaus ergeben sich aus diversen Fachgesetzen und -plänen weitere Anforderungen.

Fachgesetze: Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und im zugehörigen Niedersächsischen Ausführungsgesetz (NAGBNatSchG) festgelegt. Weitere Anforderungen des Umweltschutzes sind in den Bodenschutz- und Wassergesetzen des Bundes und des Landes Niedersachsen enthalten (z.B. BodSchG, NWG). Bezogen auf immissionsschutzrechtliche Fragestellungen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit den einschlägigen Verordnungen zu berücksichtigen.

Fachpläne: Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hameln-Pyrmont dargestellt. Für die Stadt Bad Münde liegt ein alter Landschaftsplan aus den 1980er Jahren vor. Konkrete Aussagen zum Planungsgebiet werden in beiden Planwerken nicht getroffen. Einer weiteren Entwicklung des Gebietes zu Bauland stehen somit keine landschaftsplanerischen Ziele entgegen.

Schutzgebiete und -objekte: Naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder -objekte nach den §§ 23 ff BNatSchG sind von der Planung nicht berührt. Ca. 100 m westlich des Plangebietes verläuft die Rodenberger Aue. Ihr Überschwemmungsgebiet reicht aber nur bis an den ehemaligen Bahnkörper. Sonstige Wasserschutzgebiete sind nicht berührt. In der näheren Umgebung des Plangebietes gibt es keine FFH-Gebiete oder Schutzgebiete nach der EU-Vogelschutzrichtlinie. Die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

6 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

6.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Hier steht der Schutz von Flora und Fauna und der Lebensgemeinschaften sowie die Erhaltung und Entwicklung der Lebensräume und -bedingungen im Vordergrund. Insoweit sind die Biotopfunktionen des Plangebietes zu berücksichtigen, die wiederum von der Lage, Größe, Struktur und Beschaffenheit der Fläche sowie den gegebenen Vorbelastungen abhängig sind. Die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen wurden im Rahmen der naturschutzfachlichen Untersuchung¹, die der Begründung als Anlage beigelegt ist, nach dem Kartierschlüssel des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie erfasst und bewertet. Ihre räumliche Verteilung wird auf der Karte im Anhang des Gutachtens dargestellt.

Biotoptypen / Flora: In dem Bereich südlich der Kreisstraße handelt es sich im Wesentlichen um den Biotoptyp Acker (ATm – Basenreicher Lehm-/Tonacker mit Mais). In den Randbereichen befinden sich eine nicht bewirtschaftete ehemalige Ackerfläche mit Wildkräutern (AT+w), ein mäßig ausgebauter Bach (FMH) mit halbruderaler Gras- und Staudenflur (UHF) und diversen Bäumen und Sträuchern (HBE2 *Salix fragilis*, BE *Salix cinerea*, BFR) sowie diverse Gehölzbestände und Ruderalfluren (HFM, BMH HBE u.a. bzw. UHF, UHB) entlang der angrenzenden Wege (OVW).

¹ Naturschutzfachlicher Beitrag zur Bauleitplanung
Verfasser: Arbeitsgemeinschaft Landschaftsökologie ALAND (Dipl.-Ing. Georg Grobmeyer), Hannover 2016

In der Straßenparzelle befinden sich die asphaltierte Fahrbahn (Biotoptyp OVSA) und ein befestigter Fuß- und Radweg (OVWa). Diese werden begleitet von Gehölz- und Biotopstrukturen (Anpflanzungen, Scherrasen, Einzelbäumen, halbruderaler Gras- und Staudenfluren; Biotoptypen HPG, GRA, HBE und UHF) sowie von einem offenen, nährstoffreicher Graben (FGR).

Bei den erfassten Biotoptypen handelt es sich nach der Bewertung auf Grundlage der Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages im Plangebiet weit überwiegend um Biotoptypen mit geringer Bedeutung (Wertstufen 1 und 2). Von höherer Bedeutung sind die kleinteiligen Gehölzbestände sowie weitere Einzelbäume und Ruderalflächen in den Randbereichen (Wertstufen 3 und 4).

Fauna: Das Bundesnaturschutzgesetz hat in Bezug auf die nach § 15 zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft eine Sonderregelung in § 44 Abs. 5 BNatSchG getroffen, die den Anwendungsbereich auf die europäisch geschützten Arten eingrenzt. Diese artenschutzrechtlichen Bestimmungen beziehen sich insbesondere auf Vögel und Fledermäuse. Im Rahmen einer Potenzialbetrachtung sind Brutvögel insbesondere in den an die Ackerfläche angrenzenden Gehölzstrukturen zu erwarten – aufgrund des Maisanbaus kommt die Ackerfläche für bodenbrütende Arten nicht in Betracht – und die umgebenden Gehölzstrukturen und Fließgewässer sind potentielle Jagdhabitats für Fledermäuse. Die Heckenstrukturen könnten zur Orientierung von Flugrouten genutzt werden. Dennoch kann das Vorkommen von gefährdeten Tierarten im Plangebiet aufgrund der erfassten Vegetationsstrukturen und Biotoptypen ausgeschlossen werden. Etwaige Störungen der Lebensräume sind angesichts ausreichender Ausweichhabitats in der Umgebung des Plangebietes hinnehmbar.

6.2 Abiotische Schutzgüter

Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind u.a. seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, die Grundwasserschutzfunktion und seine Bedeutung für Natur- und Kulturgeschichte zu schützen (vgl. Bodenschutzgesetz). Das Baugesetzbuch stellt mit § 1a Abs. 2 ausdrücklich auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie auf die so genannte Innenentwicklung ab.

Nach Aussage des Fachgutachtes liegt das Plangebiet im Lössverbreitungsgebiet. Hier sind Pseudogley-Parabraunerden aus erodierten Lösslehmen vorzufinden. Das standortbezogene ackerbauliche Ertragspotenzial auf den angrenzenden Flächen ist es sehr hoch ist – hier finden sich u.a. schutzwürdige Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit – handelt es sich im Plangebiet um stark überprägten Naturboden von allgemeiner Bedeutung, da die Eingriffsfläche durch Ackernutzung geprägt ist und keine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit oder natur- und kulturgeschichtliche Bedeutung gegeben ist.

Schutzgut Wasser

Wesentliche Schutzziele für die Funktionen des Schutzgutes Wasser im Naturhaushalt sind die Sicherung von Quantität und Qualität der Grundwasservorkommen als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen sowie die Erhaltung und Reinhaltung von Oberflächengewässern.

Oberflächengewässer: Hier ist ein in Richtung Westen fließender Graben am südlichen Rand des Plangebietes zu nennen, der etwa 90 m westlich in die Rodenberger Aue mündet. Diese zählt zu den Nebengewässern des Niedersächsischen Fließgewässerschutzsystems und damit zu den vorrangig zu erhaltenden und naturnah zu entwickelnden Fließgewässern mit besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Grundwasser: Im Plangebiet ist die potentielle wie reale Grundwasserneubildungsrate gering. Damit hat das Gebiet für die Grundwasserneubildung keine besondere Bedeutung, auch dem Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird aufgrund der mittleren Einstufung keine besondere Bedeutung beigemessen. Aufgrund der ackerbaulichen Bewirtschaftung und dem damit verbundenen Stoffeintragsrisiko ist die Funktionsfähigkeit des Grundwassers im Naturhaushalt mittel bis stark eingeschränkt.

Schutzgut Klima/Luft

Bei den Schutzgütern Klima und Luft sind als Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen und die Erhaltung der Klimafunktionen des Naturhaushaltes, namentlich der Durchlüftungs-, Regenerations- und Austauschfunktion zu nennen.

Der Planbereich liegt im Kaltluftsammlgebiet der Niederungen entlang der Rodenberger Aue, die durch eine hohe Verdunstung und Nebelhäufigkeit gekennzeichnet sind. Die direkte Lage an der neuen Umgehungsstraße lässt auf eine erhebliche Vorbelastung durch Feinstaub und Stickstoffoxyde schließen. Es ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Gehölzstrukturen am Randes des Plangebietes zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Situation beitragen (Filterung von Staub und Luftschadstoffen).

6.3 Schutzgüter Landschaft und Kultur

Schutzgut Landschaftsbild

Unter diesem Gesichtspunkt gilt es insbesondere, das Landschaftsbild in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten. Deswegen sind vor allem Relief und Topografie, natürliche Landschaftsbestandteile, die tatsächliche Nutzung der Grundflächen sowie etwaige Vorbelastungen durch störende Elemente (z.B. technische Anlagen) zu betrachten.

Der Planbereich und seine Umgebung gehören der naturräumlichen Region des Weser- und Leineberglands und darin der Landschaftseinheit Lößgebiet Bad Münster/Hameltal an. Kennzeichnend für dieses Gebiet ist die offene Kulturlandschaft mit ausgedehnten Ackerflächen auf fruchtbaren Lössböden. Das Plangebiet selbst ist geprägt durch seine landwirtschaftliche Nutzung (Acker). Angrenzend befinden sich weitere Äcker und Weiden, die durch lückige Gehölzreihen gegliedert sind. Das Landschaftsbild ist durch die angrenzenden Straßen, namentlich die B 442-neu in Dammlage, sowie durch einen kleinen Siedlungs- und Gewerbebereich nördlich der Kreisstraße K 73 überformt.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Sinne dieses Schutzgutes sind historische Kulturlandschaften oder Kulturlandschaftsbestandteile von charakteristischer Eigenart zu sichern. Ortsbilder, Ensembles, geschützte Bau- und Bodendenkmäler, einschließlich ihrer Umgebung – soweit dies für die Sicherung von Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist – unterliegen dem besonderen Schutz.

Kultur- und Sachgüter dieser besonderen Ausprägung, insbesondere in die Denkmalliste eingetragene Bau- oder Bodendenkmale, sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden. Beeinträchtigungen des hier genannten Schutzgutes sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten. Vorsorglich wird ein Hinweis zur denkmalrechtlichen Meldepflicht etwaiger Bodenfunde gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.4 Schutzgut Mensch

Neben den allgemeinen Zielen der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und des Schutzes und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen (vgl. § 1 Abs. 5 BauGB) sind hier insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB).

Die Auswirkungen der Planung auf die Belange des Immissionsschutzes wurden in einem schalltechnischen Gutachten untersucht. Grundlagen und Ergebnisse dieses Gutachtens werden in Kapitel 8 ausführlich dargestellt und die erforderlichen Vorkehrungen, die der Bebauungsplan zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkung trifft, werden begründet.

7 Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

7.1 Bestandsbewertung und Eingriffsbeurteilung

Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 5 NAGBNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, das Landschaftsbild oder den Wert der Landschaft für die naturnahe Erholung erheblich beeinträchtigen können. Danach ist davon auszugehen, dass die Umsetzung des Bebauungsplans zu Eingriffen im Sinne des Naturschutzrechtes führen kann. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abschließend in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Die Eingriffsbeurteilung erfolgt in der landschaftsplanerischen Untersuchung nach der Bewertungsmethode des so genannten Städtetagsmodells. In diesem Verfahren werden die vom Eingriff betroffenen Biotoptypen erfasst und deren Größe ermittelt. Jedem Biotoptyp wird ein naturschutzfachlicher Wertfaktor zugeordnet. Durch die Multiplikation von Flächengröße und Wertfaktor wird der Gesamtwert der Eingriffsfläche bestimmt.

Die Tabelle im Anhang 2.1 des naturschutzfachlichen Beitrages stellt die Bestandsbewertung nach Biotoptypen zusammen. Der Gesamtflächenwert des Plangebietes beträgt 25.381 Punkte, der für die Kompensation in Aussicht genommene Fläche weitere 13.000 Punkte.

Um die Beeinträchtigung aller Schutzgüter des BNatSchG zu berücksichtigen bzw. nachvollziehbar darzustellen, werden in dem naturschutzfachlichen Beitrag die bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen schutzgutbezogen verbal dargestellt und hinsichtlich ihrer Beeinträchtigungsintensität bewertet (siehe Tab. 2 des Gutachtens). Danach ist absehbar, dass nur für das Schutzgut Boden erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Durch die Versiegelung / Bebauung entsteht ein Verlust der Bodenfunktionen von Boden mit allgemeiner Bedeutung auf einer Fläche von 12.908 qm.

Neben der laut Bebauungsplan zulässigen Neuversiegelung in den Gewerbegebieten GE (80 % von 15.535 qm = 12.428 qm) ist hier auch die gebietsinterne Erschließungsstraße (480 qm) berücksichtigt. Die Umbaumaßnahmen innerhalb der Kreisstraßenparzelle, namentlich die Verlegung des Radweges, lassen sich durch Neuanpflanzungen eingriffsneutral gestalten.

Bei den Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter handelt es sich aufgrund der geringen Wertigkeit im Bestand um nicht erhebliche Beeinträchtigungen. Gleichwohl ist das Planvorhaben als Eingriff gemäß § 14 BNatSchG zu werten, da es zu einer Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen führt, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beeinträchtigt.

7.2 Vermeidungsmaßnahmen

Bei der Eingriffsbewertung wurden die durchzuführenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt, die nach einschlägigen technischen Normen bzw. auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beachten sind, im Einzelnen folgende Maßnahmen:

- Bodenschutz: Beim Umgang mit Oberboden sind die DIN 18 300 und die DIN 18 915 zu beachten. Der ca. 20 cm mächtige Oberboden ist von den Bauflächen abzutragen. Abtrag und Einbau von Oberboden sind gesondert von allen Bodenbewegungen durchzuführen. Der Oberboden ist in Mieten bis zu seinem Wiedereinbau zwischenzulagern.
- Schutz von Gehölzen: Um baubedingte Gefährdungen während der Bauphase zu vermeiden, sind die vorhandene Gehölze durch Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18 920 zu schützen. Die Kronentraufe der Bäume ist von Baumaterialien und –maschinen frei zu halten. Abgrabungen im Wurzelraum von Gehölzen sind unzulässig und soweit nicht vermeidbar, manuell und im Herbst oder Frühjahr vorzunehmen, da im Sommer Trockenheit und im Winter Frost ein zusätzliches Beeinträchtigungsrisiko darstellen.
- Erhaltung bestehender Bäume und Sträucher: Am südlichen Rand des Plangebietes ist eine private Grünfläche mit Erhaltungsbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Hier ist der vorhandene Gehölzbestand entlang des Grabens – laut Kartierung: Einzelbäume, Sträucher und Feuchtgebüsch – dauerhaft zu erhalten. Darüber hinaus wird auch die radwege- bzw. straßenbegleitende Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Kreisstraße weitestmöglich zu erhalten.¹

7.3 Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

Wie in Kapitel 3.5 bereits angeführt werden mit dem Bebauungsplan zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft Pflanzflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sowie private Grünflächen gemäß § 9 Abs. Nr. 15 BauGB festgesetzt. Im Einzelnen sind für diese Flächen laut textlicher Festsetzung folgende naturschutzbezogene Maßnahmen vorgesehen:

- In dem gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a festgesetzten Pflanzstreifen am westlichen Rand des Gewerbegebietes GE-2 sind 3-reihige Hecken aus heimischen Laubbäumen und -sträuchern anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind Sträucher als Gruppenpflanzungen mit je 5 Stück einer Art und im Abstand von 1,00 bis 1,50 m anzupflanzen. Mindestens alle 8 m ist ein Laubbaum II. Ordnung zu setzen².

1 Mit der Festsetzung von Grünfläche und Erhaltungsbindung sind die Werte und Funktionen der in einer privaten Stellungnahme zum Vorentwurf angeführten Naturraumstrukturen ausreichend berücksichtigt.

2 Eine zur Vorentwurfsplanung angeregte Pflanzung auf der Nordseite des Plangebietes wird demgegenüber nicht für erforderlich gehalten, da sich hier der Gehölzstreifen entlang des Radweges befindet.

- In der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 25 a und b BauGB festgesetzten privaten Grünfläche „Uferstreifen“ am südlichen Rand des Plangebietes ist der zu erhaltende Gehölzbestand (siehe oben) durch Anpflanzungen standortheimischer Gehölze zu ergänzen. Die Pflanzungen sind zu 90 % aus Sträuchern und zu 10 % aus Heistern so anzulegen, dass sich ein artenreiches, frei wachsendes Gehölz entwickeln kann. Hier sichert die Breite der Flächen den für den Gehölz- und Gewässerschutz erforderlichen Abstand zu den gewerblichen Nutzungen (Pufferzone). Im Sinne der Anregung des Realverbandes Rohrsen zum Vorentwurf wird zudem das Baufeld im Südosten des Gewerbegebietes GE-3 und auf einen Abstand von ca. 20 m vom Graben zurückgenommen. Die Übernahme der Unterhaltung der nördlichen Grabenkante durch den Eigentümer der Gewerbeflächen bzw. dessen Rechtsnachfolger ist vertraglich zu sichern.
- In der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 20 BauGB festgesetzten privaten Grünfläche „Regenrückhaltung“ ist ein naturnahes Rückhaltebecken mit Böschungen in einem Neigungsverhältnis von 1 : 2,5 oder flacher anzulegen. Das Areal ist unter Beachtung seiner wasserwirtschaftlichen Funktion (siehe Kapitel 3.4) auf mindestens 20 % der festgesetzten Fläche mit standortheimischen Sträuchern und Laubbäumen II. Ordnung zu bepflanzen.
- Daneben werden in den Gewerbegebieten GE weitere Pflanzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB vorgesehen: Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 750 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum I. Ordnung anzupflanzen und die Außenwandflächen von Gebäuden mit mehr als 250 m² Grundfläche sind zu mindestens 1/4 dauerhaft mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Angaben zu Gehölzarten und Pflanzqualitäten für die o.g. Baum- und Strauchpflanzungen werden in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen. Insbesondere kommen die im Folgenden genannten standortheimischen Gehölze für die Anpflanzungen in Betracht:

- a) Bäume I. Ordnung: Bergahorn, Esche, Hainbuche, Stieleiche u.a.
Hochstämme der Sortierung mit Stammumfang von mindestens 18/20
- b) Bäume II. Ordnung: Feldahorn, Schwarzerle, Vogelkirsche u.a.
Heister oder Hochstämme der Sortierung StU 14/16
- c) Sträucher: Hartriegel, Hasel, Hundsrose, Schlehe, Schneeball, diverse Weiden, Weißdorn u.a. (Sortierung mind. 60/100)
- d) Rank- und Kletterpflanzen: Efeu, Heckenkirsche, Waldrebe, Wilder Wein u.a.
Gehölze der Sortierung mindestens 60-100

Die o.g. Maßnahmen werden als Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB festgesetzt und den aufgrund der Planung zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet.

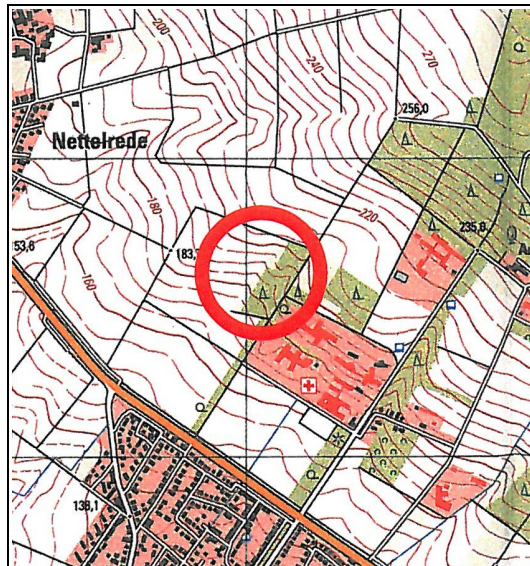
7.4 Externe Ausgleichsmaßnahme

Da die vorgenannten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet nicht zu einer vollständigen Kompensation der zu erwartenden Eingriffe ausreichen, wird in dem naturschutzfachlichen Beitrag eine externe Ausgleichsmaßnahme („an anderer Stelle als am Ort des Eingriffes“, vgl. § 1a Abs. 3 BauGB) vorgeschlagen. Bei der in Aussicht genommenen Fläche handelt es sich um das südwestlich von Nettelrede am Deisterhang gelegene Flurstück 148 in der Flur 23 der Gemarkung Bad Münster. In der Kartierung wurde es als Intensivgrünland trockener Mineralböden (Biotoptyp: GIT) mit Übergängen zu feuchtem Intensivgrünland (GIF) erfasst. Insgesamt besitzt die Fläche, die im Eigentum der Stadt Bad Münster steht, eine Größe von 7.863 qm.

Diese Fläche weist u.a. aufgrund der benachbarten Biotoptypen und der südwestlichen Exposition das Potential zur Entwicklung in einen strukturreichen Waldrand (WRM) auf. Zur Neuentwicklung sind folgende landschaftspflegerische Maßnahmen durchzuführen:

- Initialpflanzungen von Gebüschinseln aus Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus spp.*), Hunds-Rose (*Rosa canina*) und Gemeine Hasel (*Corylus avellana*)
- Abtrieb von Gehölzarten, die nicht der potentiell natürlichen Vegetation einschließlich Sukzessionsphasen entsprechen
- Entnahme oder Ringelung konkurrierender Gehölze
- Verzicht auf Bodenbearbeitung sowie auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln
- bodenschonender Einsatz von Maschinen und Erhalt von Totholz

Der Bebauungsplan enthält eine Zuordnungsfestsetzung für diese Fläche, deren Lage und Ausdehnung auf der nachstehenden Karten dargestellt sind.



Lage und Größe der externen Ausgleichsfläche (Kartengrundlage TK 1 : 25.000 bzw. AK5 1 : 5000, verkleinert)

Von der Gesamtfläche werden lediglich 6.500 qm für die Ausgleichsmaßnahme in Anspruch genommen. Dafür ist der nördliche Teil der Ausgleichsfläche im oben beschriebenen Sinne zu entwickeln, da hier im Westen bereits unmittelbar mesophiles Weißdorn-/Schlehengebüsch angrenzt, wie es auch prägend für den Biotoptyp WRM ist.

7.5 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz erfolgt in dem naturschutzfachlichen Beitrag durch die Gegenüberstellung von Bestands- und Planwerten des Plangebietes und der oben beschriebenen Ausgleichsfläche. Dem nach dem quantitativen Berechnungsmodell des Städtetages ermittelten Ausgangswert von 38.381 Punkten steht ein Plan- und Kompensationswert von 38.725 Punkten gegenüber (siehe Tabellen im Anhang 2 des Gutachtens). Somit lassen sich die aufgrund der Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig kompensieren, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Maßgaben für die Entwicklung der Ausgleichsfläche berücksichtigt werden. Nach den Berechnungen des landschaftsplanerischen Gutachten ergibt sich ein geringfügiger Kompensationsüberschuss.

Die Durchführung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen ist verbindlich zu sichern. Die naturschutzbezogenen Maßnahmen in den Baugebieten (Baumpflanzungen, Fassadenbegrünung) werden als Auflagen in die Baubescheide aufgenommen und lassen sich somit Zug um Zug umsetzen. Die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet und in der externen Kompensationsfläche sind gemäß textlicher Festsetzung spätestens ein Jahr nach Beginn der Erschließungsbaumaßnahmen durchzuführen. Zur Sicherung dieser Ausgleichskonzeption wird vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes ein städtebaulicher Vertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger geschlossen, der die näheren Einzelheiten regelt und in dem sich der Vorhabenträger insbesondere verpflichtet, die Ausgleichsmaßnahmen auf seine Kosten durchführen zu lassen.

8 Immissionsschutzrechtliche Betrachtung

8.1 Grundlagen der Beurteilung

Vorbemerkung

Die Beurteilung der immissionschutzrechtlichen Situation erfolgt mit Blick auf die Pflicht der Gemeinde, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der städtebaulichen Planung (§ 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauGB) und die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (§ 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 7c BauGB) zu berücksichtigen. Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens¹, das zunächst zum Vorentwurf des Bebauungsplanes erstellt und unter Berücksichtigung der Konzeption des vorliegenden Planentwurfes aktualisiert wurde, war zu prüfen, ob und in welchem Umfang emissionsseitige Einschränkungen für die geplanten Gewerbegebietsflächen festzusetzen sind, um die Schutzansprüche benachbarter schutzwürdiger Gebiete und Nutzungen sicherzustellen.

Daneben kann vorab festgestellt werden, dass sonstige vom Plangebiet ausgehende oder auf das Plangebiet einwirkende schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes nicht zu erwarten sind. Immissionsbelastungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung in der Umgebung sind nicht relevant bzw. können als ortsübliche Vorbelastung eingestuft werden. Auch verkehrliche Immissionen von den tangierenden Straßen können mit Blick auf den vergleichsweise geringen Schutzanspruch der hier festgesetzten gewerblichen Nutzungen vernachlässigt werden.

Örtliche Verhältnisse und Schutzansprüche

Während es sich bei dem größten Teil des Plangebietes um unbebaute Flächen südlich der Kreisstraße K 73 handelt, befinden sich unmittelbar nördlich dieser Straße ein Bestandsgrundstück mit einem Tischlereibetrieb und drei Wohnungen des Betriebsinhabers sowie – weiter nordwestlich – das Grundstück eines genossenschaftlichen Landhandels, alle im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Münster als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Weiter nördlich in ca. 80 m Entfernung zur nördlichen Grenze des Plangebietes liegen zwei Wohnhäuser. Jenseits der Trasse der Bundesstraße B 442-neu befindet sich ein weiteres Wohnhaus in einem Abstand von rd. 60 m zur östlichen Plangebietsgrenze. Für diese Wohnbebauungen ist die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes zugrunde zu legen.

¹ Verfasser: Ing.-Büro Bonk-Maire-Hoppmann (Dipl.-Geogr. Waldemar Meyer), Garbsen 2016

Nach den einschlägigen Regelwerken, namentlich die DIN 18 005 „Schallschutz im Städtebau“ und der TA Lärm, sind als Orientierungswerte für die städtebauliche Planung bzw. Immissionsrichtwerte für gewerbliche Nutzung die folgenden Angaben zu berücksichtigen:

bei Mischgebieten (MI)	tags 60 dB(A)	nachts 45 dB(A)
bei Gewerbegebieten (GE)	tags 65 dB(A)	nachts 50 dB(A)

Darüber hinaus ist bezüglich der vorhandenen gewerblichen Nutzungen in der Nachbarschaft nachzuweisen, dass an diesen Immissionsorten durch die Nutzung des geplanten Gewerbegebietes kein relevanter Immissionsbeitrag verursacht wird.

8.2 Beurteilung der Geräuschsituation

Als Hauptgeräuschquellen werden in dem Gutachten die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet betrachtet, und zwar zunächst gewerbegebietstypische flächenbezogene Schallleistungspegel, so genannte Lärmkontingente laut DIN 45 691. Da mit den Rechenansatz für uneingeschränkte Gewerbegebiete (65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen nicht erfüllt werden können, wurde das geplante Gewerbegebiet gegliedert und mit differenzierten Emissionsansätzen berechnet. In einem zweiten Schritt wurde dann das konkrete Bauvorhaben einer Tank- und Rastanlage mit detaillierten Angaben zu Kraftstoffanlieferung, Stellplatznutzung etc. untersucht.

In der Auswertung kommt der Gutachter unter Berücksichtigung der o.g. Beurteilungsgrundlagen und Berechnungsansätze zu dem Ergebnis, dass „in den untersuchten Aufpunkten eine Unterschreitung der für Mischgebiete maßgebenden Orientierungswerte um 6 dB(A) oder mehr zu erwarten (ist). Damit führen die Immissionskontingente der geplanten GE-Flächen (...) zu keiner messbaren Pegelerhöhung.“¹ Da die beschriebene Emissionskontingentierung ist im wesentlichen zum Schutz der nördlich angrenzenden Bauflächen erforderlich. Da sich in südwestliche Richtung keine schutzwürdigen Bauflächen anschließen, können hier Zusatzkontingente zugelassen werden (siehe unten).

Darüber hinaus weist der Gutachter darauf hin, dass die Emissionskontingente nach den einschlägigen Regelwerken in Abhängigkeit von Immissionsorten außerhalb des Plangebietes ermittelt werden. D.h. dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte schutzbedürftiger Nutzungen innerhalb des Gebietes (insbesondere sogenannte Betriebsleiterwohnungen) damit nicht zwangsläufig eingehalten werden.

8.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Empfehlung des Gutachters folgend werden mit dem Bebauungsplan die erforderlichen Festsetzungen zur rechtssicheren Anwendung der Emissionskontingente getroffen (Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Danach sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Teilflächen der Gewerbegebietes GE Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten.

¹ Damit sind die zum Vorentwurf vorgetragenen Einwände zweier Anlieger bzgl. etwaiger Geräuchmehrbelastungen entkräftet.

Emissionskontingente tags und nachts

Teilfläche	L _{EK, tags}	L _{EK, nachts}
GE-1	61 dB(A)	46 dB(A)
GE-2	61 dB(A)	46 dB(A)
GE-3	63 dB(A)	48 dB(A)

Ergänzend wird ein Richtungssektor A mit den Bezugskordinaten X=32527202,66 und y=5787707,09 festgesetzt, in dem ein Zusatzkontingent von 4 dB(A) tags/nachts zulässig ist.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45 961 (2006-12, Abschnitt 5). Bei der Anwendung des Zusatzkontingentes ist in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen. Grundsätzlich gilt und wird auch explizit festgesetzt, dass ein Vorhaben auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes erfüllt, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Die weiteren Maßgaben zur immissionsschutzrechtlichen Beurteilung werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Und zwar nach Maßgabe des Gutachtens wie folgt:

- Bezüglich der immissionsschutzrechtlichen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45 691 („Geräuschkontingentierung“, Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen. Eine Umverteilung der flächenbezogenen Schallleistungspegel ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionswert L_{GI} nicht überschritten wird.
- Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Hrsg. Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschallleistungspegels zugerechnet werden.
- Die festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel sind als „Beurteilungspegel“ i.S. der Sechsten Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm; GMBL. 1998 Seite 503ff) zu verstehen. Demgemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem im Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen.

Die hier begründeten immissionsschutzrechtlichen Festsetzung stellen keine über die allgemeine Zweckbestimmung von Gewerbegebieten laut § 8 Abs. 1 BauNVO („nicht erheblich belästigend“) hinausgehende Einschränkung dar, dienen aber als rechtssichere Grundlage für die künftige Beurteilung von Einzelvorhaben. In diesem Zusammenhang ist im Hinblick auf die mit der Planung beabsichtigte Ansiedlung einer Tank- und Rastanlage anzumerken, dass der gutachterlichen konkreten Einzelfallprüfung eine derartige Nutzung für die Nachtzeit auch bei Berücksichtigung der vorgenannten Emissionskontingente am geplanten Standort nicht möglich ist. Insbesondere unter Berücksichtigung der gemäß TA Lärm zu beurteilenden Maximalpegel – z.B. durch Lkw-Druckluftzischen ist eine Überschreitung der Bezugspegel zu erwarten.

9 Zusammenfassung und ergänzende Angaben

9.1 Entwicklung des Plangebietes und des Umweltzustandes

Bezüglich der Entwicklung des Umweltzustandes bei **Durchführung der Planung** geht aus den vorangegangenen Ausführungen hervor, dass durch die geplante Bebauung erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verursacht werden, und zwar insbesondere durch die zu erwartende Bodenversiegelung. Diese können zum Teil durch die Festsetzungen von Pflanzmaßnahmen im Plangebiet, vor allem aber durch die Entwicklung eines standortgerechten Waldrandes auf der bislang landwirtschaftlich genutzten externen Ausgleichsfläche kompensiert werden.

Darüber hinaus werden mit dem Bebauungsplan immissionsschutzrechtliche Regelungen in Form der Zuweisung von Lärmkontingenten für das geplante Gewerbegebiet getroffen. Diese berücksichtigen die vorhandene Bebauung und Nutzung in der Umgebung des Plangebietes und sichern die Einhaltung der gegebenen Schutzanspruch in der Nachbarschaft.

Bei **Nichtdurchführung der Planung**, also ohne die planungsrechtliche Festsetzung eines Gewerbegebietes wäre die seitens der Stadt Bad Münster verfolgte Sicherung eines Ausweichstandortes für Tankstelle und andere Betriebe ungeklärt. Die jetzt für die bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen stünden weiterhin in landwirtschaftlicher Nutzung.

Anderweitige Möglichkeiten als die der Baulandentwicklung kommen aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Erwägungen nicht in Betracht. Alternative Nutzungsabsichten oder Planungen liegen für das Plangebiet nicht vor. Die Frage grundsätzlicher Standort- und Planungsalternativen für das Gewerbegebiet war im Vorfeld geprüft und verworfen worden. Statt dessen ist es das ausdrückliche Planungsziel, den in Eimbeckhausen ansässigen Betrieben einen ortsnahen Ausweichstandort anzubieten und zusätzliche Fläche für die Betriebsansiedlung in verkehrsgünstiger Lage zu schaffen (siehe Kapitel 2.1).

9.2 Hinweise zur Umweltprüfung und -überwachung

Für die Durchführung der Umweltprüfung konnte zum Teil auf vorhandene Pläne und Untersuchungen zurückgegriffen werden (z.B. Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hameln-Pyrmont). Für die Beurteilung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft wurde ein Fachgutachten vorgelegt, das die Erfassung des Bestandes und die Bewertung der Planung nach fachlich anerkannten Verfahren durchführt, namentlich Biotoptypenkartierung nach landeseinheitlichen Kriterien und Eingriffsbeurteilung nach dem Städtetagsmodell. Für die Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Situation wurde eine schalltechnische Untersuchung nach den einschlägigen fachlichen Grundlagen und Regeln durchgeführt.

Die Zusammenstellung der Umweltbelange erfolgt auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches und der fachplanerischen Vorgaben überwiegend in verbal-argumentativer Form. In dem o.g. schalltechnischen Gutachten werden die Fragen des Immissionsschutzes zum Teil in Form von Berechnungen, Tabellen etc. dargestellt. Es bestanden keine Schwierigkeiten (z.B. technische Lücken) bei der Zusammenstellung der Angaben.

Die Gemeinden sind zur **Umweltüberwachung (Monitoring)** verpflichtet. Das Eintreten unvorhergesehener, erheblicher Umweltauswirkungen durch die Entwicklung des hier geplanten Gewerbegebietes ist als unwahrscheinlich anzusehen. Die umweltbezogenen Regelungen des Bebauungsplanes sind im Zuge weitere Baugenehmigungen zu beachten und entsprechend zu überwachen. Dies gilt sowohl für die Einhaltung der festgesetzten Lärmkontingente für die gewerbliche Nutzung als auch für die korrekte und zeitnahe Durchführung der naturschutzfachlich begründeten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet und im Bereich der externen Kompensationsfläche. Die Überwachung erfolgt durch die Stadt Bad Münster sowie in Abstimmung mit der Bauordnungs-, Naturschutz- und Immissionschutzbehörde des Landkreises Hameln-Pyrmont.

Weitere Monitoring-Maßnahmen werden von der Stadt Bad Münster derzeit nicht als erforderlich angesehen. Sofern unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Planung bekannt werden, ist in Abstimmung mit den zuständigen staatlichen Behörden (z.B. Gewerbeaufsicht) und kommunalen Stellen (z.B. Fachämter des Landkreises) zu prüfen, ob und durch wen geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen sind

9.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes an der Kreuzung der Ortsumfahrung Eimbeckhausen im Zuge der Bundesstraße B 442-neu und der Kreisstraße K 73 nach Beber geschaffen. Die verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erlauben die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe aller Art und sehen weitgehende und flexible Nutzungsmöglichkeiten vor. Da der Einmündungsbereich in die Kreisstraße K 73 von der Planung berührt ist, wird ein ca. 100 m langer Straßenabschnitt in den Geltungsbereich einbezogen.

Unter naturschutzfachlichen Aspekten ist festzustellen, dass mit dem Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden. Auch wenn die übrigen Schutzgüter nicht erheblich beeinträchtigt werden oder die Eingriffe durch Vermeidungsmaßnahmen minimiert werden können, ist das Schutzgut Boden durch eine zulässige Neuversiegelung in der Größenordnung von ca. 1,3 ha betroffen. Zwar sind hier keine besonderen Werte und Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes betroffen, aber es entsteht das Erfordernis, diese Eingriffe auszugleichen. Dazu werden im Süden des Plangebietes private Grünflächen festgesetzt, die als Regenrückhaltefläche bzw. Gehölzstreifen gewisse Kompensationswirkung entfalten. Der darüber hinaus erforderliche Ausgleich erfolgt durch landschaftspflegerische Maßnahmen zur Entwicklung eines standorttypischen Waldrandes auf einer externen Ausgleichsfläche. Die Durchführung dieser Maßnahme auf einer städteigenen Fläche in der Gemarkung Bad Münster wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Im Hinblick auf immissionsschutzrechtliche Belange wird mit der Festsetzung von Lärmkontingenten für das Gewerbegebiet sichergestellt, dass die Schutzansprüche der Umgebung, namentlich des betriebsbezogenen Wohnens auf dem Tischlereigrundstück unmittelbar nördlich des Plangebietes sowie auf weiteren Wohnbaugrundstücken im Außenbereich, eingehalten werden. Darüber hinaus muss der Nachtbetrieb für bestimmte Nutzungen mit möglicherweise erheblichen Spitzenpegeln (z.B. Lkw-Tanken) im Zuge von Einzelgenehmigungen eingeschränkt werden.

Andere negative Umwelteinwirkungen oder umgekehrt -auswirkungen, die von dem Plangebiet ausgehen, sind nicht zu erwarten.

Teil C: Verfahren und Abwägung

10 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Münster hat in seiner Sitzung am 08.03.2012 den Aufstellungsbeschluss für den o.g. Bebauungsplan gefasst und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Aushang im Rathaus der Stadt Bad Münster in der Zeit vom 19.03. bis einschließlich 05.04.2012. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 12.03.2012 beteiligt und mit Frist bis zum 16.04.2012 auch um Äußerung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten.

Von privater Seite wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zwei Einwendungen vorgebracht. Sie erheben im Wesentlichen Bedenken gegen befürchtete Immissionsbelastungen aus dem Plangebiet. Diese können auf der Grundlage des um die differenzierte Emissionskontingente für die Gewerbeflächen überarbeiteten Schallschutzkonzeptes ausgeräumt werden. Weitere Einwendungen bzgl. nicht ausreichender Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden auf der Grundlage des vorliegenden naturschutzfachlichen Beitrages zurückgewiesen.

Seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung zahlreiche Stellungnahmen vorgetragen. Die Anregungen und Hinweise werden im vorliegenden Planentwurf wie folgt berücksichtigt:

- Die von der E.ON Avacon AG bezeichnete Gasleitung wird als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung dargestellt. Die Ausdehnung des Baufeldes im Südosten des Gewerbegebietes GE-3 wird angepasst.
- Auf Anregung der Straßenbauverwaltung wird ein Abschnitt der Kreisstraße K 73 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen und ein straßentechnischer Entwurf für die Erschließungsplanung als Anlage der Begründung dokumentiert. Die Festsetzung der Verkehrsflächen wird angepasst und die in der Straßenverkehrsfläche erforderlichen Umbaumaßnahmen werden in die naturschutzfachliche Eingriffsbewertung eingestellt.
- Die Hinweise zur Ver- und Entsorgung (z.B. OEWA) werden ebenso wie weitere Anregungen (z.B. Industrie- und Handelskammer) durch Aufnahme in die Begründung berücksichtigt.
- Die Bedenken der Naturschutzbehörde und des Realverbandes werden zum Teil verworfen.

11 Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Die Angaben zur Durchführung der öffentlichen Auslegung und der erneuten Behördenbeteiligung nach den Verfahrensvorschriften des BauGB sowie zur Abwägung der vorgetragenen Anregungen werden nach dem Stand des Verfahrens eingefügt.

12 Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Bad Münster hat in seiner Sitzung am 08.03.2012 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 16.5 „Gewerbegebiet K 73“ in der Ortschaft Rohrsen gefasst.

Der Entwurf der Begründung liegt auf Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Bad Münster vom in der Zeit vom bis einschließlich zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Die Begründung zum Entwurf des o.g. Bauleitplanes wurde im Auftrag der Stadt Gehrden gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ausgearbeitet.

Hannover, den 03.02.2016

Büro **plan:b**

gez. Georg Böttner

.....
Der Planverfasser