Bauleitplanung der Gemeinde Ahnsen

Landkreis Schaumburg

Bebauungsplan Nr. 13
„Ehemaliges Sägewerk“

einschl. örtlicher Bauvorschriften,
einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6
„Schlesierweg“ und Berichtigung des Flächennutzungsplanes
der Samtgemeinde Eilsen

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan der Innenentwicklung

gem. § 13 a BauGB



Entwurf

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

Bearbeitung:

Für den Bebauungsplan Nr. 13 „Ehemaliges Sägewerk“:

Planungsbüro REINOLD

Raumplanung und Städtebau (IfR)
Fauststraße 7, 31675 Bückeburg

Für die Belange von Boden, Natur und Landschaft:

Planungsgruppe Umwelt

Gellerser Str. 21, 31860 Emmerthal

Gliederung

1 Grundlagen 4
1.1 Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Eilsen (Berichtigung) 4
1.2 Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Schlesierweg“ 5
1.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB 6
1.4 Gesetze und Verordnungen 9
1.5 Vorliegende Fachgutachten 10
2 Aufgaben des Bebauungsplanes 10
3 Städtebauliches Konzept 11
3.1 Räumlicher Geltungsbereich 11
3.2 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation 11
3.3 Ziele und Zwecke der Planung 20
4 Inhalt des Bebauungsplanes 22
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 22
4.2 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung 26
4.3 Verkehr 29
4.4 Belange von Boden, Natur und Landschaft/ Umweltprüfung 30
4.5 Grünflächen 37
4.6 Immissionsschutz 38
5 Klimaschutz und Klimaanpassung 40
6 Altlasten und Kampfmittel 41
6.1 Altlasten 41
6.2 Kampfmittel 42
7 Denkmalschutz 43
8 Daten zum Plangebiet 43
9 Durchführung des Bebauungsplanes 43
9.1 Bodenordnung 43
9.2 Ver- und Entsorgung 44
9.3 Heilquellenschutzgebiet 46
9.4 Kosten 46
9.5 Bodenschutz 46
9.6 Baugrund 46
9.7 Militärische Flugplätze 47

Anlage 1: Städtebaulicher Entwurf

Anlage 2: Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Eilsen

1 Grundlagen

Der Rat der Gemeinde Ahnsen hat in seiner Sitzung am 19.08.2021 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB und den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB für den Bebauungsplan Nr. 13 „Ehemaliges Sägewerk“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Schlesierweg“, gefasst. Der Bebauungsplan Nr. 13 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

In seiner Sitzung am 23.11.2022 hat der Rat der Gemeinde Ahnsen den Beschluss zur öffentlichen Auslegung (Auslegungsbeschluss) gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB gefasst.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Ahnsen in seiner Sitzung am __.__.____ den Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB gefasst.

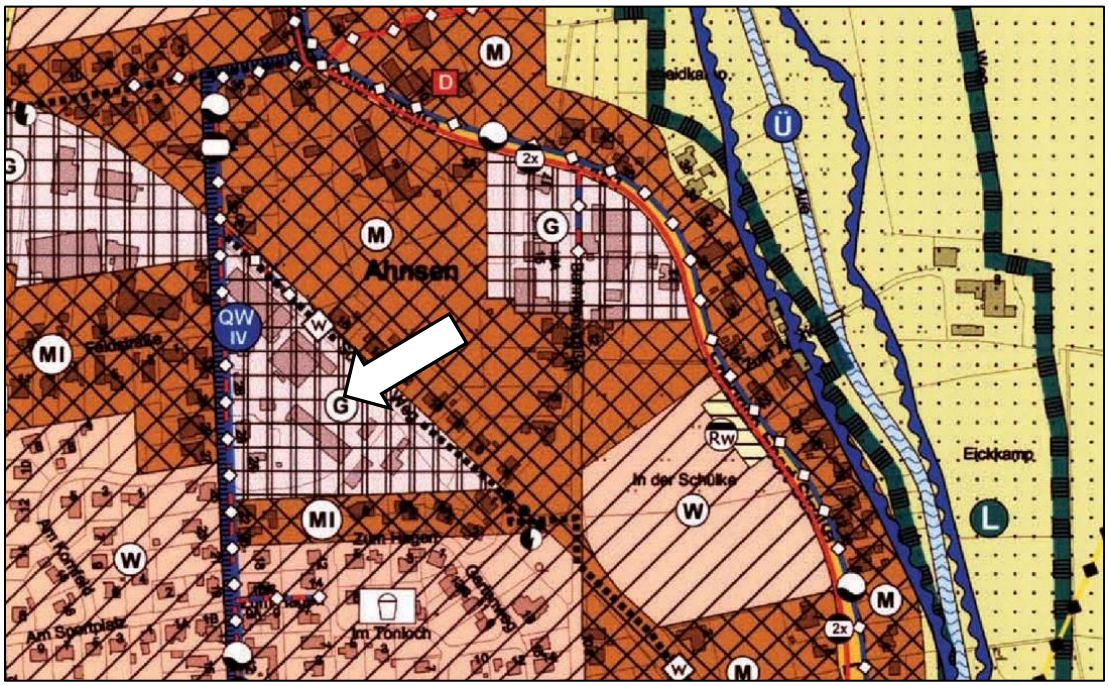
1.1 Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Eilsen (Berichtigung)

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Eilsen stellt die von der Aufstellung des B-Planes Nr. 13 betroffenen Flächen als gewerbliche Baufläche und den nordöstlich verlaufenden Schlesier Weg als überörtlichen Hauptweg „Wandern“ dar. Darüber hinaus liegt das Plangebiet innerhalb eines im FNP dargestellten Schutzgebietes für Heilquellwasser der Schutzzone IV.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst (gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Durch die Berichtigung des Flächennutzungsplans wird die innerhalb des Plangebietes bisher wirksam dargestellte gewerbliche Baufläche in die Darstellung einer Wohnbaufläche geändert. Der B-Plan Nr. 13 setzt sodann ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest und wird daher als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Eilsen entwickelt angesehen.

Für die südlich an die bisher dargestellten gewerblichen Bauflächen angrenzenden gemischten Bauflächen (MI) wird in einem zukünftig anzustrebenden Verfahren der FNP derart geändert, dass die gemischten Bauflächen in Wohnbauflächen geändert werden. Da durch die Berichtigung des FNPs die gewerbliche Nutzung entfällt, sind die gemischten Bauflächen als Nutzungspuffer nicht mehr erforderlich. Die Berichtigung des FNPs kann sich jedoch aus rechtlichen Gründen der Anwendung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) nur auf die im räumlichen Geltungsbereich gelegenen Flächen erstrecken. Eine Einbeziehung des südöstlich gelegen Grundstückes, dass auch nach der Berichtigung des Flächennutzungsplanes eine kleinräumige gewerbliche Baufläche aufweist, ist nicht erforderlich, da der rechtsverbindliche B-Plan Nr.6 „Schlesierweg“ dort abschließende Baurechte definiert, die gegenwärtig keinen Planungsbedarf im Sinne einer Änderung erkennen lassen und auch im Verfahren des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes nicht zum Ausdruck gebracht wurden. Die Samtgemeinde Eilsen strebt jedoch für diese kleinräumige Teilfläche eine zukünftige Änderung des Flächennutzungsplanes an, wobei die in diesem Bereich dargestellte gemischte Baufläche insgesamt in den Blick genommen werden sollte.

Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Samtgemeinde Eilsen (ohne Maßstab), Planbereich Ahnsen mit einem Pfeil gekennzeichnet



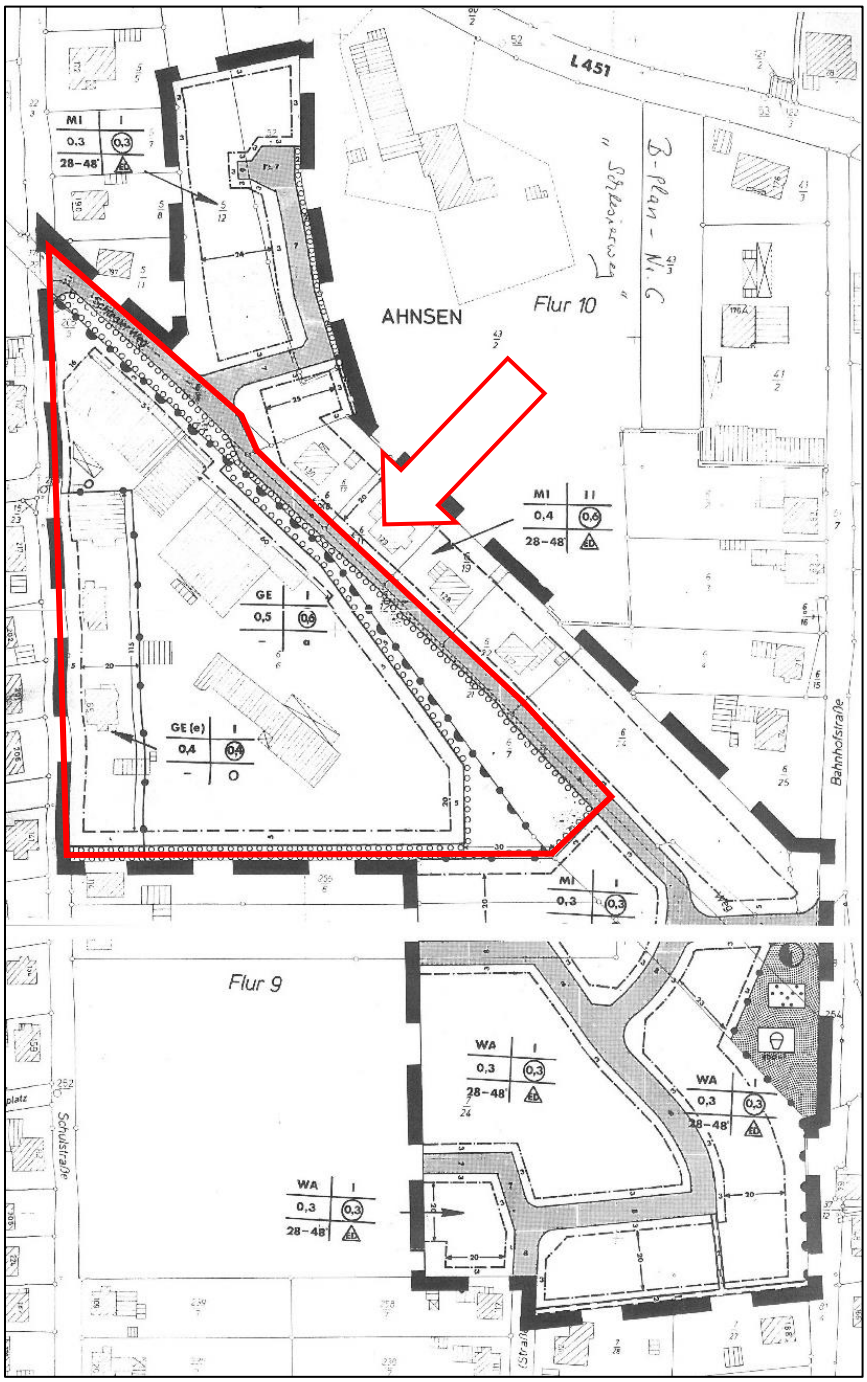
1.2 Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Schlesierweg“

Der Bebauungsplan Nr. 13 beinhaltet die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6, da die im Bebauungsplan Nr. 6 für den Bereich östlich der Schulstraße und südlich des Schlesier Wegs festgesetzten Gewerbegebiete sowie die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern für die Realisierung des geplanten Wohngebietes in Anspruch genommen werden. Entsprechend wird für die Fläche der Teilaufhebung im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 13 ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der von der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 betroffene Bereich ist in der nachfolgenden Plandarstellung entsprechend gekennzeichnet und erstreckt sich auf den gesamten räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 13. Von der Teilaufhebung betroffen sind die im B-Plan Nr. 6 festgesetzten eingeschränkten und uneingeschränkten Gewerbegebiete, die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, das östlich festgesetzte Zuwegungsverbot sowie die östlich daran angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Schlesier Weg).

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 6 „Schlesierweg“, einschl. der 1. und 2. Änderung, Gemeinde Ahnsen, werden durch die Festsetzungen des B-Planes Nr. 13 ersetzt und dadurch aufgehoben.

Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 6 „Schlesierweg“ mit Kennzeichnung der von der Teilaufhebung betroffenen Teilfläche



1.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB erfolgen.

Der Bebauungsplan Nr. 13 soll aufgrund seiner Lage innerhalb des Siedlungsbereiches und der umgebenden bebauten Grundstücksflächen als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden und zu einer städtebaulich sinnvollen Nachnutzung der bisherigen gewerblichen Nutzung und damit auch zur Vermeidung von städtebaulichen Missständen beitragen. An einen B-Plan der Innenentwicklung werden die nachfolgenden rechtlichen Voraussetzungen geknüpft:

- *Planungsrechtliche Voraussetzungen gem. § 13 a BauGB*

Ein B-Plan der Innenentwicklung kann unter den nachfolgenden planungsrechtlichen Voraussetzungen aufgestellt werden:

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

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

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

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

- *Maximale Grundfläche*

Gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Da die zulässige Grundfläche des vorliegenden Bebauungsplanes (§ 19 Abs. 2 BauNVO) mit rd. 5.384 m² unter dem o.g. Schwellenwert liegt und in unmittelbarer räumlicher Umgebung keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt werden, die mit diesem im sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, werden die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB in Bezug auf die Anwendung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung erfüllt.

Die Ermittlung der zu Grunde zu legenden zulässigen Grundfläche ist der nachfolgenden Berechnung zu entnehmen.

WA1-Gebiet x GRZ: 13.537 m² x 0,3 =	4.061 m²
WA2-Gebiet x GRZ: 3.308 m² x 0,4 =	1.323 m²
Fläche gesamt =	5.384 m²

Daraus ergibt sich, dass der v.g. Schwellenwert von 20.000 m² nicht erreicht wird.

- *Förderung der Innenentwicklung*

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 erstreckt sich auf eine Fläche östlich der Schulstraße sowie nördlich der Straße Zum Hagen. Die von der Planung betroffene

Fläche befindet sich im zentralen Siedlungszusammenhang von Ahnsen, der neben landwirtschaftlichen bzw. ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden durch überwiegend locker bebaute Einzel- und Doppelhausstrukturen in überwiegend ein- bis zweigeschossiger Bauweise geprägt ist. Die gegenwärtig erkennbaren Freiflächen wurden bis zu ihrer Freiräumung als überwiegend gewerbliche Baufläche wahrgenommen, die noch die ehemalige Nutzung als Sägewerk mit Lagerflächen und Lagerhallen hat erkennen lassen.

Der Bebauungsplan Nr. 13 soll aufgrund seiner Lage innerhalb des Siedlungsbereiches und der umgebenden bebauten Grundstücksflächen zur Deckung des auf den Siedlungsbereich bezogenen Wohnbedarf zu einer städtebaulich sinnvollen Nachnutzung der bisherigen gewerblichen Nutzung und damit auch zur Vermeidung der Entstehung städtebaulicher Missstände beitragen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Ehemaliges Sägewerk“ dient der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des sich lokal auf Ahnsen bezogenen Wohnbedarfs und der damit verbundenen planungsrechtlichen Vorbereitung einer nach Aufgabe der gewerblich genutzten Flächen städtebaulich sinnvollen Nachnutzung. Der Wohnbedarf soll daher vordringlich zunächst unter Ausnutzung der im Siedlungsbereich gelegenen Baulandpotenziale gedeckt werden. Die Lage innerhalb des durch Wohnnutzung umgebenden Siedlungsbereiches ist unschwer in der Örtlichkeit als auch aus der Übersichtskarte erkennbar bzw. zu entnehmen.

Durch die Mobilisierung bisher gewerblich genutzter und im Siedlungszusammenhang gelegener sowie erschlossener Grundstücksflächen kann die Deckung des Baulandbedarfs auf die Flächen des zentralen Siedlungszusammenhanges bezogen und auf die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen im Außenbereich zum Zwecke der Deckung des Baulandbedarfes verzichtet werden. Der Bodenschutzklausel, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist, kann daher entsprochen werden (gem. § 1 a Abs. 2 BauGB).

Die Gemeinde Ahnsen räumt in diesem Fall der Deckung des auf den Siedlungszusammenhang bezogenen Wohnbedarfs gegenüber der Inanspruchnahme von bisher im Außenbereich gelegenen und von Bebauung freigehaltenen Flächen den Vorrang ein. Gleichzeitig räumt die Gemeinde der städtebaulich sich in die Umgebung einfügenden Folgenutzung Wohnen gegenüber der Beibehaltung der bisher rechtsverbindlich festgesetzten Gewerbeflächen und damit nach Aufgabe des Sägewerkes der grundsätzlich möglichen gewerblichen Folgenutzung den Vorrang ein.

- *Absehen von der Umweltprüfung*

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

Auf die Umweltprüfung wird in diesem Fall verzichtet, da es sich hierbei um einen Planbereich handelt, der nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung (Sägewerk) bereits rückgebaut wurde. Die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte wurden aus artenschutzrechtlichen Gründen außerhalb der Brut- und Vegetationszeit vorgenommen. Ggf. vorhandene Höhlenbäume wurden vor Fällung auf Fledermausbesatz kontrolliert. Vor Abriss der Gebäude und Fällung von Bäumen wurde eine Überprüfung auf Brutvögel und Fledermäuse und Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies gilt nicht für artenschutzrelevante Eingriffe, die entsprechend zu kompensieren sind. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für den Star, Fledermaus (CEF-Maßnahmen) wurden bereits auf Flächen innerhalb des Plangebietes (Flst. 6/67) umgesetzt und durch Eintragung einer Baulast gesichert. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für den Bluthänfling (CEF-Maßnahmen) wurden bereits auf Flächen außerhalb des Plangebietes umgesetzt und in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gesichert.

Der Gesetzgeber geht im Übrigen davon aus, dass die Innenentwicklung auf Flächen stattfindet, die durch die bestehende Nutzung und die umgebende Siedlungsstruktur bereits eine bauliche Folgenutzung hat erkennen lassen. Es wird daher davon ausgegangen, dass der B-Plan und das damit verbundene städtebauliche Konzept mit der Förderung der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen vereinbar ist, so dass die Aufstellung des B-Planes gem. § 13 a BauGB erfolgen soll.

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

- *Keine UVP-Pflicht*

Durch die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. FFH- und Vogelschutzrichtlinie) werden nicht beeinträchtigt.

- *Keine Auswirkungen nach BImSchG*

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

- *Fazit*

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt, so dass von diesem Instrument Gebrauch gemacht wird.

Daher kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen werden. Es ergeben sich auch aus der örtlich prägenden Nutzung (Gewerbebrache) derzeit keine Anhaltspunkte dafür, dass umweltrelevante Aspekte, die einer Umweltprüfung bedürfen, im Rahmen dieser Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Auf der Grundlage der Ergebnisse der v.g. Ausführungen wurde festgestellt, dass von der Durchführung einer weitergehenden Umweltprüfung abgesehen werden kann.

1.4 Gesetze und Verordnungen

- *Baugesetzbuch (BauGB)*
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.
- *Baunutzungsverordnung (BauNVO)*
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

- *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)*
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 l S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. l S. 1802).
- *Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588).
- *Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578).

1.5 Vorliegende Fachgutachten

- GTA Gesellschaft für Technische Akustik, „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 13 „Ehemaliges Sägewerk“ Gemeinde Ahnsen“, Hannover, 14.11.2022
- GEO-data, Dienstleistungsgesellschaft für Geologie, Hydrogeologie und Umweltanalytik mbH, „Bericht über Gebäudeuntersuchungen auf dem Gelände des früheren Sägewerkes Möller in der Schulstraße 28, 31708 Ahnsen“, Garbsen, 28.05.2021
- GEO-data, Dienstleistungsgesellschaft für Geologie, Hydrogeologie und Umweltanalytik mbH, „Bericht über den Rückbau des früheren Sägewerks Möller in der Schulstraße 28, 31708 Ahnsen“, Garbsen, 23.05.2022
- Abia, Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, „Faunistische Untersuchungen im Rahmen Erstellung eines B-Planes für das Gelände des ehemaligen Sägewerks in Bad Eilsen – Ahnsen (Landkreis Schaumburg), Neustadt, Dezember 2020
- Abia, Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, „Konzeption von Maßnahmen im Rahmen einer B-Planerstellung für das ehemalige Sägewerk in Bad Eilsen“ (Landkreis Schaumburg), Neustadt, 22.07.2021
- Abia, Arbeitsgemeinschaft Biotop- und Artenschutz GbR, „Protokoll zur durchgeführten Begleitung des Gebäudeabbruchs und der Gehölzrodung auf dem Gelände des ehem. Sägewerks in Ahnsen im Hinblick auf die Wahrung artenschutzrechtlicher Belange“, Neustadt, 22.01.2022
- Planungsgruppe Umwelt, „Pflanzplan und Maßnahmenbeschreibung (Kurz-LV) Artenschutzmaßnahme Bluthänfling ehem. Sägewerk Ahnsen in Luden“, Emmerthal, 30.11.2021

Auf diese Gutachten wird ausdrücklich hingewiesen und in der weiteren Begründung Bezug genommen. Diese können bei der Gemeinde Ahnsen und der Samtgemeinde Eilsen zu den jeweiligen Öffnungszeiten eingesehen werden.

2 Aufgaben des Bebauungsplanes

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

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

3 Städtebauliches Konzept

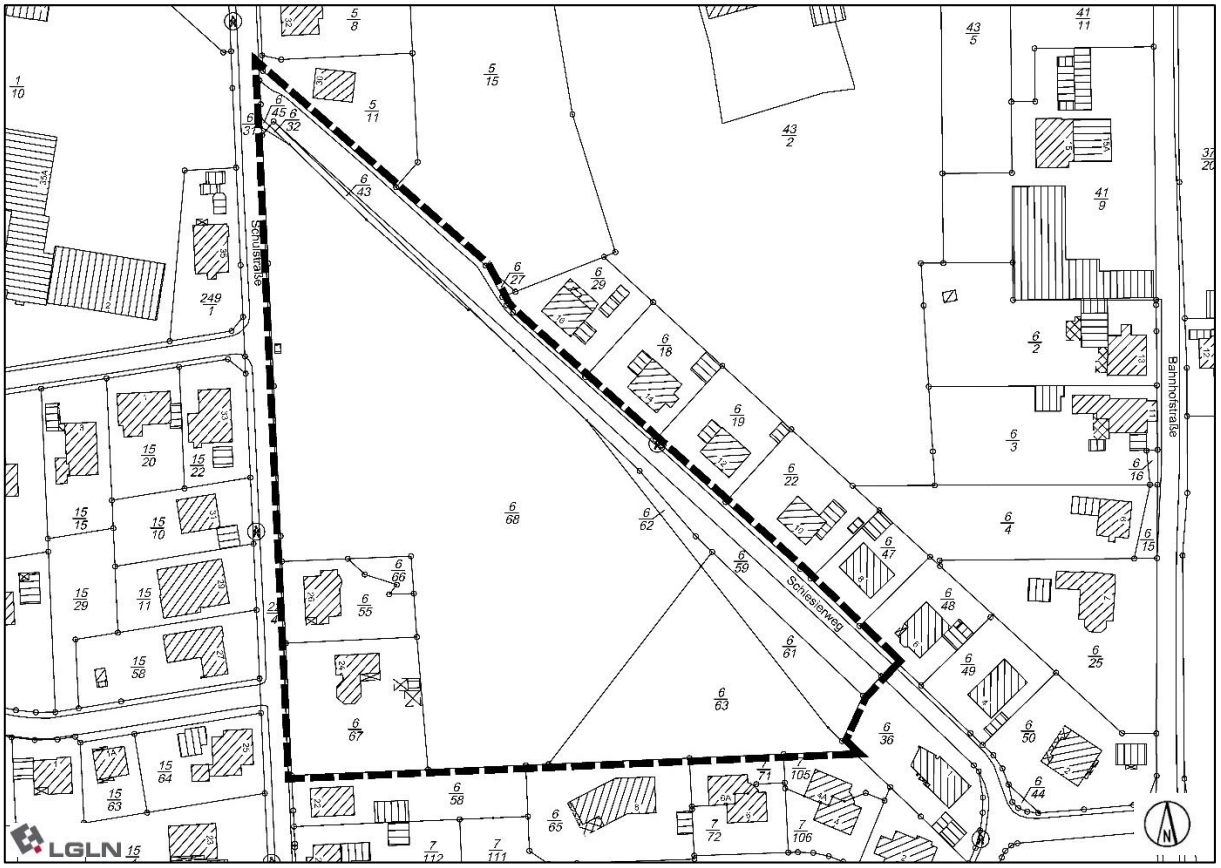
3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf eine Fläche von insgesamt 20.531 m² und wird wie folgt begrenzt:

Im Nordosten:	durch die südwestlichen Grenzen der Flst. 5/11, 5/15, 6/27, 6/29, 6/18, 16/19, 6/22, 6/47 und 6/48 auf einer Länge von 14,7 m,
im Südosten:	gemessen von dem südöstlichen Grenzpunkt des Flst. 6/48 ab einer Länge von rd. 10 m die Wegeparzelle 6/59 (Schlesier Weg) lotrecht querend, durch die nordwestliche Grenze des Flst. 6/36 sowie durch die südwestliche Grenze des Flst. 6/36 auf einer Länge von rd. 4 m,
im Süden:	durch die nördlichen Grenzen der Flst. 7/105, 7/71, 6/65, 6/58,
im Westen:	durch die östliche Grenze des Flst. 22/4 (Schulstraße).

Die Flurstücke liegen innerhalb der Gemarkung Ahnsen, Flur 9.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13 werden in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 verbindlich dargestellt.



3.2 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

3.2.1 Nutzungsstrukturen im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 erstreckt sich auf eine Fläche im Siedlungsbereich Ahnsen zwischen der Schulstraße im Westen und dem Schlesier Weg im Osten.

Das Plangebiet umfasst Flächen des aufgegebenen Sägewerks einschl. der diesem zugeordneten Betriebswohnhäuser, die sich am südwestlichen Plangebietsrand befinden und von der Schulstraße erschlossen werden. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 6 „Schlesierweg“) setzt für die von der Planung betroffenen Flächen ein Gewerbegebiet für die Produktionsflächen und ein eingeschränktes Gewerbegebiet für die betrieblichen Wohnhäuser (Schulstraße) fest.

In Vorbereitung des geplanten Wohnquartiers wurden die baulichen Anlagen und befestigten Freiflächen untersucht und durch ein qualifiziertes Unternehmen entfernt. Das im Rahmen des Rückbaus der Gebäudesubstanz und der mit Asphalt und Beton versiegelten Flächen anfallende mineralische Bauschutt-Material wurde dabei baubegleitend und umweltanalytisch untersucht und abtransportiert. Nach Rückmeldung der Untere Bodenschutzbehörde des Landkreis Schaumburg bestehen für eine geplante Wohnbebauung auf der Fläche des ehemaligen Sägewerks keine Bedenken.

Darüber hinaus wurden im Vorfeld der Baufeldfreimachung die lokalen Artenvorkommen durch ein qualifiziertes Fachbüro untersucht und die Ergebnisse mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Schaumburg abgestimmt. In der Zwischenzeit wurden die ermittelten CEF-Maßnahmen realisiert.

Die unmittelbare Nachbarschaft des hier in Rede stehenden B-Planes Nr. 13 wird durch Wohnsiedlungsbereiche westlich der Schulstraße, südlich der Straße Zum Hagen und östlich des Schlesier Weges in Form von überwiegend eingeschossigen und freistehenden Wohngebäuden geprägt.

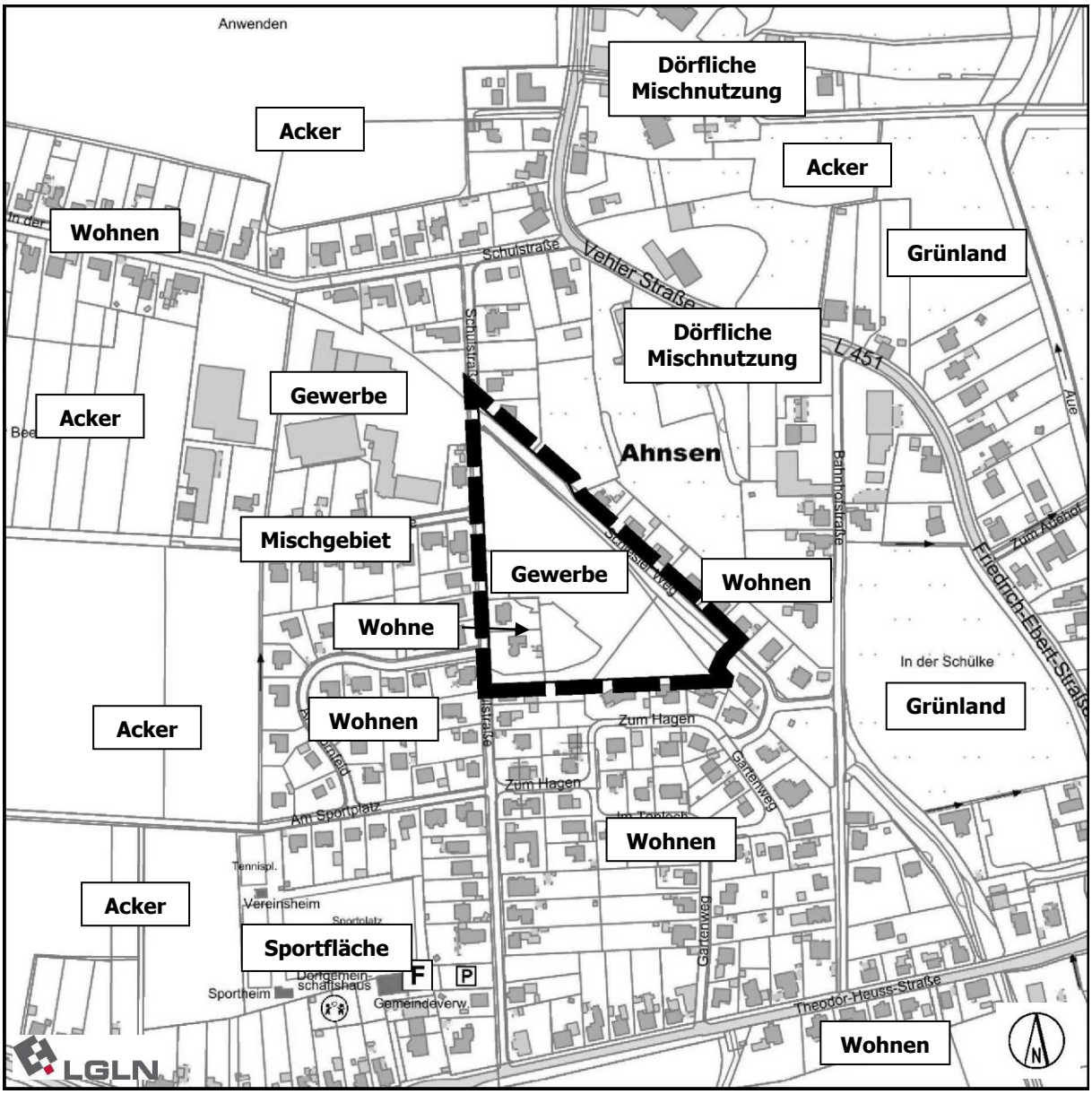
Nördlich der Feldstraße befinden sich gemischte Nutzungen und daran nördlich anschließend Gewerbebetriebe.

Über die Schulstraße, die im Nordosten an die Vehler Straße angebunden ist, ist der Planbereich mit dem örtlichen und überörtlichen Verkehrsnetz (B 65 in Vehlen) verbunden.

Die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung erfolgt über die in Bad Eilsen, Obernkirchen und Bückeburg befindlichen Einrichtungen und Läden der Grundversorgung. Die medizinische Versorgung erfolgt über die in Bad Eilsen, Bückeburg und Obernkirchen befindlichen Arztpraxen und über das in einer Entfernung von ca. 3 km entfernt in Vehlen gelegene Krankhaus.

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

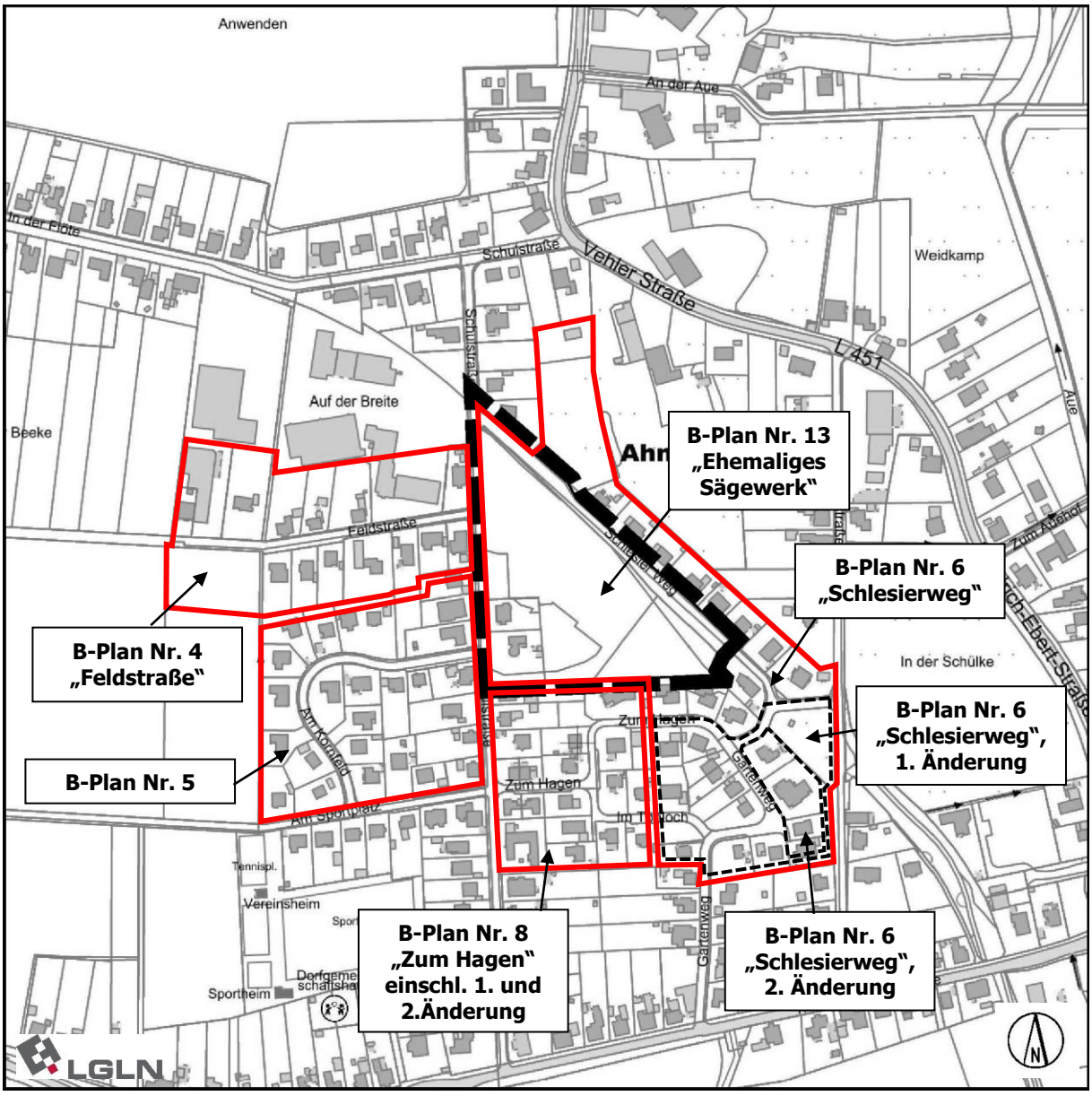
Abb.: Nutzungsstrukturen im Plangebiet und dessen Umgebung, Kartengrundlage: AK 5, M. 1:5.000
© 2022, LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln



3.2.2. Baurechtliche Situation

Aus der nachfolgenden Abbildung geht die Lage und Abgrenzung des in Rede stehenden Bebauungsplanes Nr. 13 sowie die Lage der in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befindlichen rechtsverbindlichen Bebauungspläne der Gemeinde Ahnsen hervor.

Abb.: Übersicht der Bebauungspläne in der Umgebung des Planbereiches, Kartengrundlage: Auszug aus der Amtlichen Karte (AK 5), M 1:5.000 (i.O.), © 2022 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln

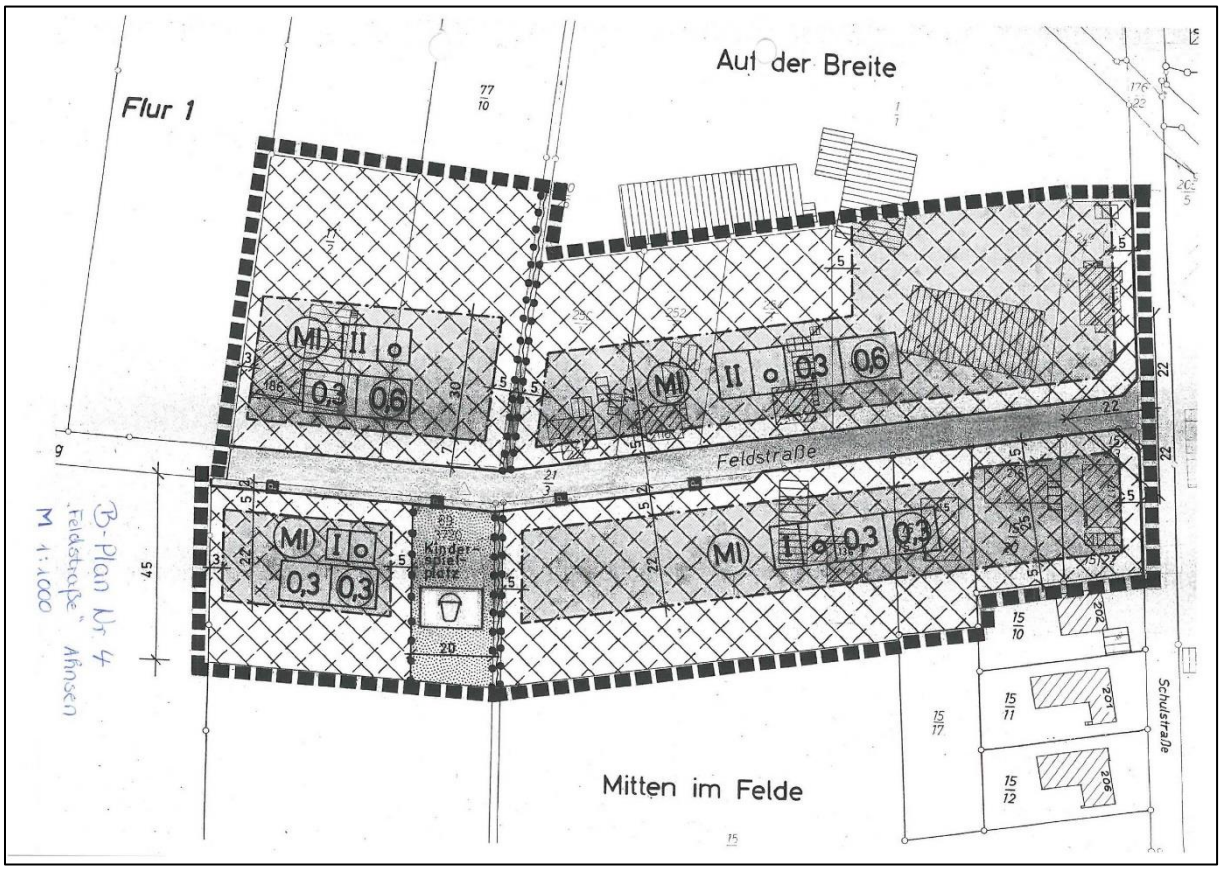


- Bebauungsplan Nr. 4 „Feldstraße“

Der Bebauungsplan Nr. 4 setzt für seinen räumlichen Geltungsbereich ein Mischgebiet (MI) mit einer Grundflächenzahl von 0,3, einer Geschossflächenzahl von 0,3 und 0,6 sowie einer I- und II-geschossigen und offenen Bauweise fest.

Ein Nutzungskonflikt mit dem im Plangebiet hinzutretenden Allgemeinen Wohngebiet ist nicht ableitbar, da das Nebeneinander von Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten mit den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 4 „Feldstraße“

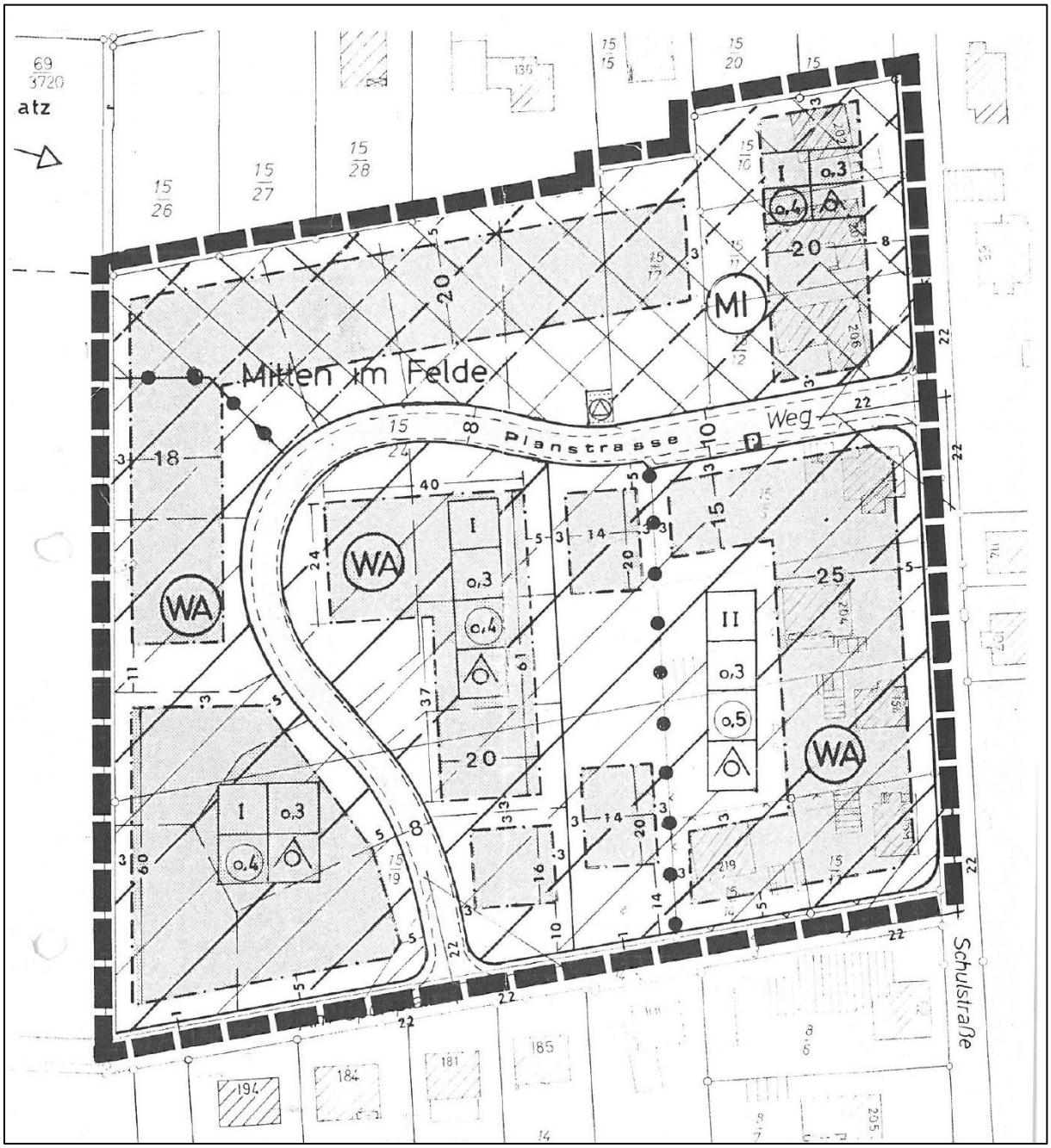


- Bebauungsplan Nr. 5 „Feldstraße“

Der Bebauungsplan Nr. 5 setzt für seinen räumlichen Geltungsbereich südlich der Feldstraße, westlich der Schulstraße, nördlich der Straße „Am Sportplatz“ und östlich des Flurstücks 30/1 im Norden ein Mischgebiet (MI) mit einer Grundflächenzahl von 0,3, einer Geschossflächenzahl von 0,4 sowie einer I-geschossigen und offenen Bauweise und im Süden und Westen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,3, einer Geschossflächenzahl von 0,4 und 0,5 sowie einer I- und II-geschossigen und offenen Bauweise fest.

Ein Nutzungskonflikt mit dem im Plangebiet hinzutretenden Allgemeinen Wohngebiet ist nicht ableitbar, da das Nebeneinander von Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten mit den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 5



- Bebauungsplan Nr. 6 „Schlesierweg“

Der Bebauungsplan Nr. 6 setzt für seinen räumlichen Geltungsbereich im Norden und Nordosten ein Mischgebiet (MI) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 und 0,6 sowie einer I- und II-geschossigen und offenen Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig) fest.

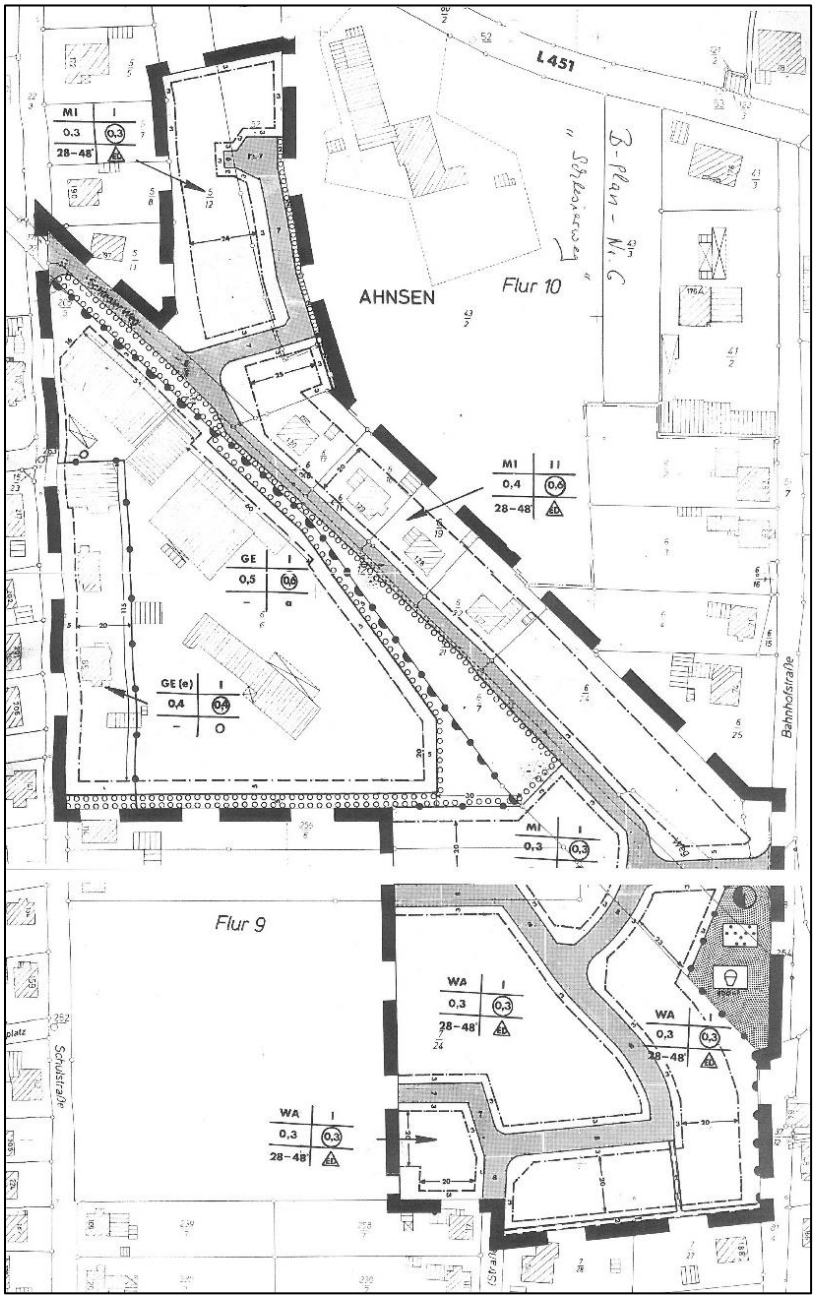
Im Westen (Bereich des vorliegenden B-Plans Nr. 13) setzt der Bebauungsplan Nr. 6 ein Gewerbegebiet und ein im Westen teilweise eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,4 und 0,5, einer GFZ von 0,4 und 0,6 sowie einer I-geschossigen, offenen und abweichenden Bauweise fest. Die östlich und südlich angrenzend festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dient als Abgrenzung der gewerblichen Nutzungen zu den angrenzenden Wohnbereichen.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan Nr. 6 südlich angrenzend an das Gewerbegebiet ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,3, einer GFZ von 0,3 sowie einer I-geschossigen und offenen Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig) sowie in südlicher Fortsetzung ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3, einer GFZ von 0,3 sowie einer I-geschossigen Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig) fest.

Das Plangebiet wird durch die Straßen „Schulstraße“, „Schlesier Weg“, „Zum Hagen“ und „Gartenweg“ erschlossen und durch die Anbindung an die nördlich verlaufende „Vehler Straße“ an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angeschlossen.

Die Beibehaltung des festgesetzten Gewerbegebietes würde zu den in der Umgebung festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten einen Immissionskonflikt bewirken können, wenn keine weitergehenden Festsetzungen für die Nachnutzung vorgesehen würden. Die Nachnutzung wäre jedoch absehbar aufgrund der umgebenden immissionssensiblen Wohnnutzungen für die gewerbliche Nutzung nur sehr bedingt geeignet. Auf das vorherige Kapitel 1.2 Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Schlesierweg“ wird verwiesen.

Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 6 „Schlesierweg“

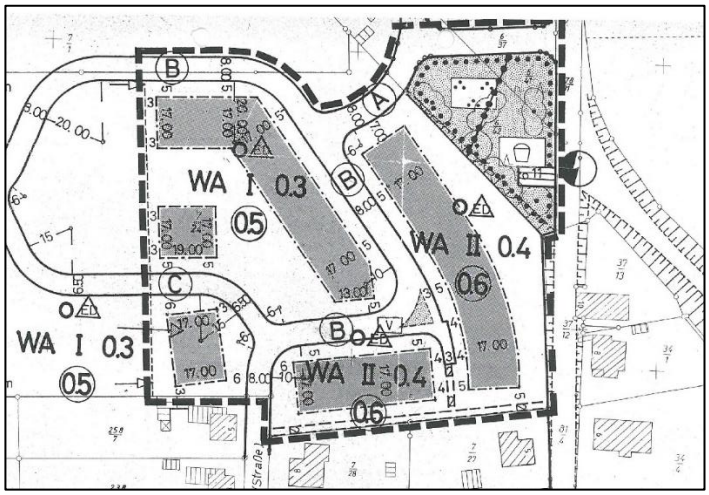


- Bebauungsplan Nr. 6 „Schlesierweg“, 1. Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 beinhaltet für den südlichen Bereich Änderungen der überbaubaren Grundstücksflächen, Grundflächen- und Geschossflächenzahl sowie zur Geschossigkeit. In diesem Zusammenhang wurden die überbaubaren Grundstücksflächen auf das notwendige Maß reduziert, die GRZ teilweise von 0,3 auf 0,4 und die GFZ von 0,3 auf 0,5 und 0,6 erhöht. Die festgesetzte Geschossigkeit wurde ebenfalls teilweise von einer I-geschossigen Bauweise in eine II-geschossige Bauweise geändert. Darüber hinaus wurde im Osten die überbaubare Grundstücksfläche zurückgenommen und angrenzend an den Spielplatz eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Eine zusätzliche, über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan hinausgehende Relevanz für den hier in Rede stehenden Bebauungsplan ergibt sich daraus nicht.

Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 6 „Schlesierweg“, 1. Änderung

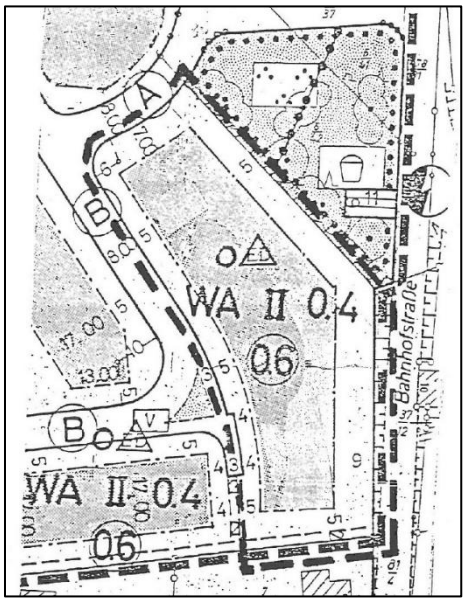


- Bebauungsplan Nr. 6 „Schlesierweg“, 2. Änderung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 beinhaltet die Änderung bzw. Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche für das bereits in der 1. Änderung geänderte südöstliche Allgemeine Wohngebiet.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan Nr. 13 bestehen durch diese Änderung nicht.

Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 6 „Schlesierweg“, 2. Änderung

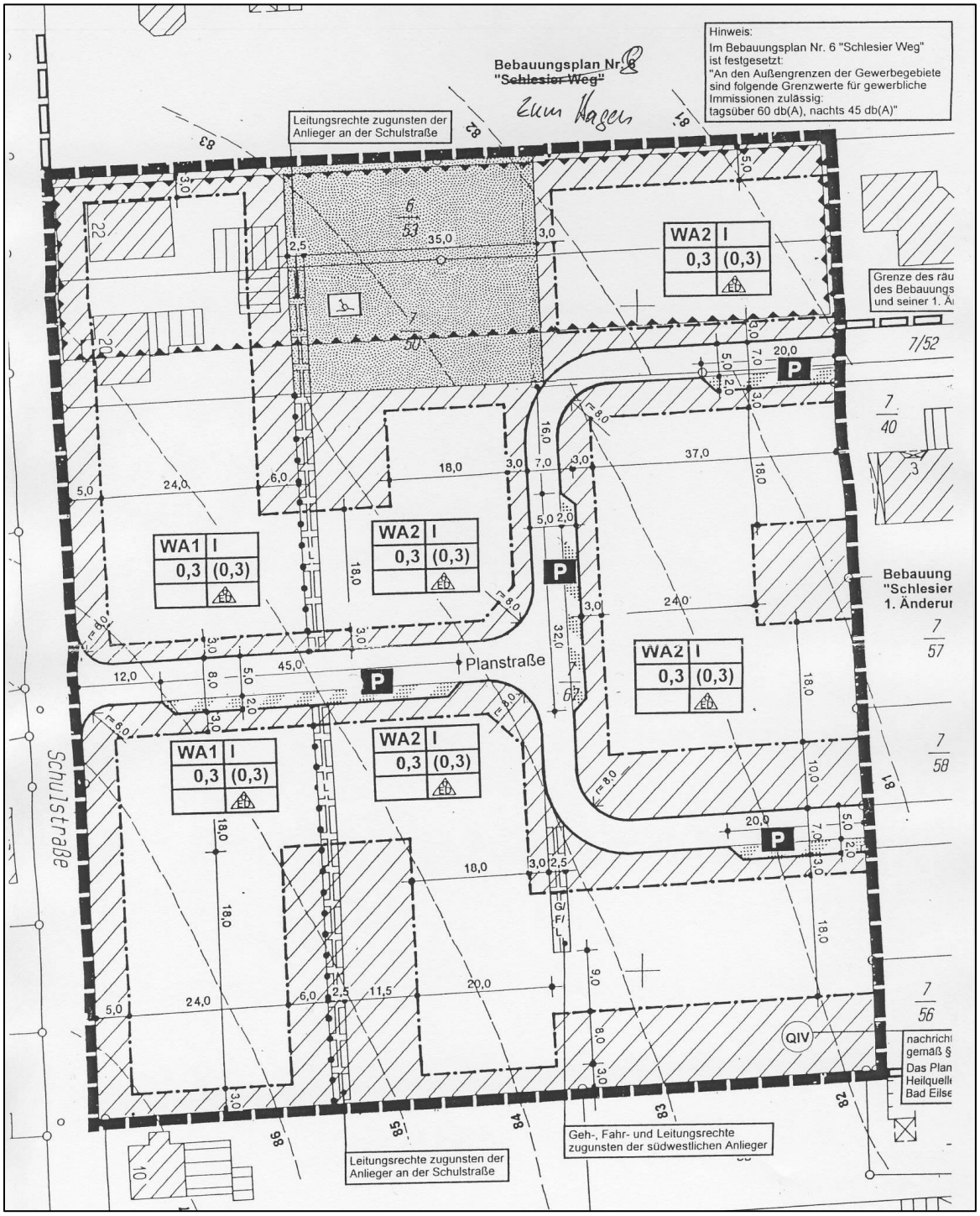


- Bebauungsplan Nr. 8 „Zum Hagen“

Der Bebauungsplan Nr. 8 setzt für seinen räumlichen Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA 1/WA 2) mit einer Grundflächenzahl von 0,3, einer Geschossflächenzahl von 0,3 sowie einer I-geschossigen und offenen Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig) fest. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan öffentliche Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parken“ und Grünfläche „Spielplatz“ fest.

Darüber hinaus gibt der Bebauungsplan einen Hinweis auf den Bebauungsplan Nr. 6 „Schlesierweg“, dass an den Außengrenzen der Gewerbegebiete für gewerbliche Immissionen folgende Grenzwerte für Immissionen zulässig sind: tagsüber 60 db(A), nachts 45 dB(A).

Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 8 „Zum Hagen“



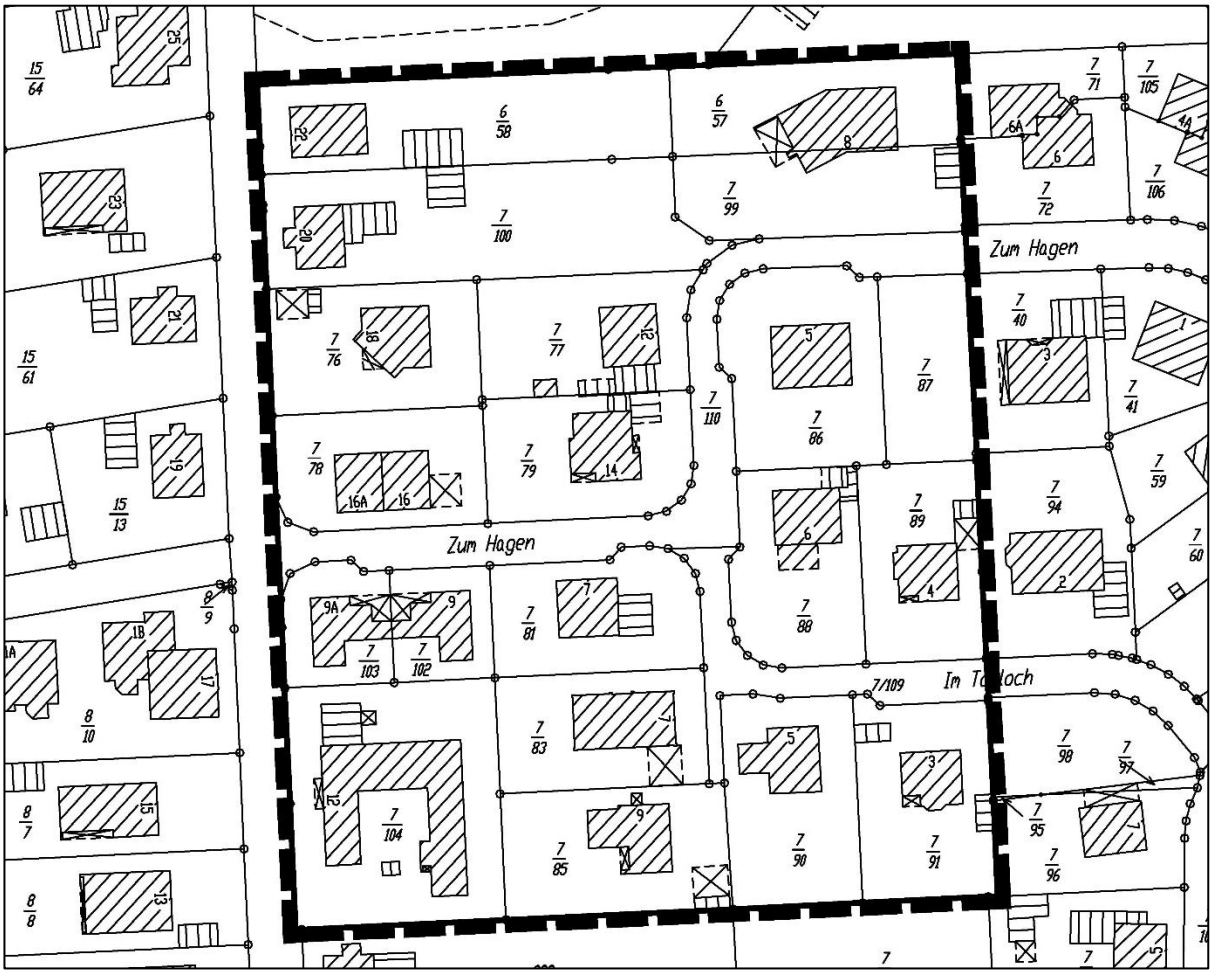
- Bebauungsplan Nr. 8 „Zum Hagen“, 1. Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 bezieht sich auf die Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen. In diesem Zusammenhang wurde Nr. 11.2 des Bebauungsplans Nr. 8 wie folgt geändert: „Die Dachneigung muss mindestens 30° und darf höchstens 50° betragen. Die auf einen gemeinsamen First zulaufenden Dachflächen müssen die gleiche Neigung aufweisen.“ Alle anderen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften blieben unverändert.

- Bebauungsplan Nr. 8 „Zum Hagen“, 2. Änderung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 bezieht sich auf die Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen. In diesem Zusammenhang wurde zum Zwecke der Verbesserung der energetischen Nutzung von Solarenergie und zur Gewährleistung einer möglichst individuellen Gestaltung des Wohnumfeldes die Gestaltungsanforderungen des B-Planes in Bezug auf die Zulässigkeit von Wintergärten gelockert. Die Änderungsgegenstände erstrecken sich auf die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften über Gestaltung) Nr. 11.1 und 11.4. Alle anderen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften blieben unverändert.

Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 8 „Zum Hagen“, 2. Änderung



3.3 Ziele und Zwecke der Planung

Durch den Bebauungsplan Nr. 13 „Ehemaliges Sägewerk“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des lokal auf die Gemeinde Ahnsen bezogenen Wohnbedarfs geschaffen werden.

Nach Aufgabe und Rückbau der bisher ausgeübten gewerblichen Nutzung (Sägewerk) soll der Bebauungsplan mit Rücksicht auf die umgebenden Wohnsiedlungsbereiche eine verträgliche Nachnutzung ermöglichen. Die umgebenden immissionssensiblen Nutzungen (Wohnen im Osten, Süden und Westen, gemischte Nutzungen im Westen und gewerbliche Nutzungen im Nordwesten) stellen wesentliche Rahmenbedingungen für die Nachnutzung des in der Zwischenzeit aufgegebenen Sägewerks dar. Als Nachnutzung wird sich aufgrund der sich darstellenden Immissionskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe keine gewerbliche Nutzung ansiedeln lassen. Die Gemeinde Ahnsen strebt daher die städtebauliche Aufwertung der Flächen des ehemaligen Sägewerks durch die Realisierung eines attraktiven Wohnquartiers an.

Diese Bauleitplanung soll in diesem städtebaulichen Kontext der Nachnutzung einen Beitrag zur Förderung der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen leisten und zur Stabilisierung und Entwicklung der Einwohnerstrukturen beitragen. Hierbei sollen insbesondere die Wohnbedarfe gedeckt werden, die auf die Bereitstellung von kleineren und mittleren Wohnungen abzielen und mit den Grundsätzen einer flächensparenden Bauweise vereinbar sind. Aus diesem Grund werden durch die Festsetzung einer offenen, ein- und zweigeschossigen Bauweise die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Mehrfamilienhäusern und Einzel- und Doppelhäusern geschaffen, um angemessen die damit verbundenen Wohnbedarfe berücksichtigen zu können.

Zu diesem Zweck ist im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 13 ein Allgemeines Wohngebiet (WA1/WA2/WA3) gemäß § 4 BauNVO vorgesehen.

Durch die mit dieser B-Plan-Aufstellung bewirkten Veränderung der Bodennutzung ergeben sich in Bezug zur umgebenden Wohnbebauung keine Nutzungskonflikte, da sich das geplante WA-Gebiet in den gleichartigen Siedlungszusammenhang einfügt.

Für die Neuordnung der im Plangebiet befindlichen Flächen werden auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Die Baugrenzen halten einen ausreichenden Abstand zu den angrenzenden Grundstücksgrenzen und Verkehrsflächen, um die gem. Nds. Bauordnung mögliche bauliche Ausnutzung des Grundstückes im Sinne der Innenentwicklung zu gewährleisten. Zudem werden im Nordwesten aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes zu den nordwestlich und außerhalb des Plangebietes gelegenen Gewerbeflächen die sich aus der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung ergebenden Anforderungen durch die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen berücksichtigt und ein ausreichender Abstand der zukünftigen Wohngebäude geschaffen.

Die bestehenden und ehemals als Betriebswohnhäuser genutzten Bestandsgebäude des im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 6 festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes werden aufgrund der sich bereits gegenwärtig darstellenden Wohnnutzung im Rahmen der vorliegenden Planaufstellung als Allgemeines Wohngebiet (WA3-Gebiet) festgesetzt.

Die Überbaubarkeit der Grundstücke der Allgemeinen Wohngebiete ist mit einer GRZ von 0,3 (WA1- und WA3-Gebiet) und 0,4 (WA2-Gebiet) der umgebenden, bereits bestehenden Bebauung entsprechend angesetzt, um zum einen angemessene individuelle Wohnbedarfe zu berücksichtigen und zum anderen eine örtlich angemessene, bauliche Dichte und Integration in den Siedlungszusammenhang zu erreichen und dem städtebaulichen Ziel der Förderung der Innenentwicklung hinreichend Rechnung zu tragen. Bezugnehmend auf die umliegende bauliche Situation und dem mit diesem Bebauungsplan verfolgten Planungsziel der v.g. Förderung einer maßvollen Innenentwicklung soll eine ein- bis zweigeschossige und offene Bauweise im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete ermöglicht werden.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Erschließung der zukünftigen Wohnbauflächen im Plangebiet über die westliche „Schulstraße“ und über den östlichen „Schlesier Weg“ vor. Hierdurch soll eine angemessene Verkehrsmengenverteilung gewähreistet werden.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für den Artenschutz (CEF-Maßnahmen) wurden bereits auf Flächen innerhalb sowie außerhalb des Plangebietes umgesetzt und durch Eintragung einer Baulast (innerhalb des Plangebietes) sowie in einem städtebaulichen Vertrag (außerhalb des Plangebietes) gesichert.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für die innerhalb des B-Planes festgesetzten Bauflächen wird in Anlehnung an die in der unmittelbaren Umgebung befindlichen Nutzungen ein Allgemeines Wohngebiet (WA1/WA2/WA3) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

§ 1 Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet (WA)
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

(1) Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA1/WA2/WA3) können nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:

- *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*

(2) Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA1/WA2/WA3) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Gegenstand des Bebauungsplanes:

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

Zielsetzung der Aufstellung des B-Planes Nr. 13 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des Wohnbedarfs mit den begleitenden Nutzungen, die der Versorgung des Gebietes dienen, und der damit verbundenen planungsrechtlichen Vorbereitung einer nach Aufgabe der gewerblich genutzten Flächen städtebaulich sinnvollen Nachnutzung. Dieses Ziel ist mit § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB vereinbar, wonach die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind.

Zu diesem Zweck wird zur Ansiedlung von Wohnnutzungen und als städtebaulich sinnvolle Nachnutzung der bisher gewerblich genutzten Flächen ein Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) festgesetzt. Darüber hinaus werden die am südwestlichen Plangebietsrand bestehenden Gebäude des im B-Plan Nr. 6 festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes (ehem. Betriebswohnhäuser) aufgrund der sich gegenwärtig darstellenden Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA3-Gebiet) festgesetzt.

Der Siedlungsabschnitt soll sich zukünftig hinsichtlich der Nutzungsstruktur in den durch die angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche geprägten Ortsrand einfügen. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die nicht störenden und für Allgemeine Wohngebiete typischen Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen jedoch grundsätzlich als im WA-Gebiet allgemein zulässige Nutzungen und Bestandteile einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung zugelassen werden (§ 4 Abs. 2 BauNVO). Hierdurch kann ein Beitrag zur Steigerung der Attraktivität und der gebietsbezogenen Versorgung geleistet werden (z.B. Café,

sozialen Zwecken dienende Einrichtungen).

Grundlegende Versorgungen sowie Möglichkeiten der Ausübung betriebsbezogener Bürotätigkeiten auch im Sinne der Ausübung von freien Berufen können damit im Gebiet angeboten werden. Neben der Hauptnutzung Wohnen sollen daher auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausübung des sog. „Home-Office“ berücksichtigt werden, um die heutigen Anforderungen an die Strukturierung von Arbeitsplätzen und Arbeitsstätten im Sinne von Heimarbeitsplätzen/-stätten auch in Allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich zu ermöglichen. Von diesen Nutzungen geht in der Regel keine die Wohnnutzung erheblich beeinträchtigende Störung aus. Dies wäre in einem festgesetzten Reinen Wohngebiet nicht möglich. Der Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes bleibt gewahrt.

Ferner sollen in diesem Zusammenhang sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn diese aufgrund ihrer Betriebscharakteristik nicht dazu geeignet sind, das Wohnen erheblich zu beeinträchtigen. Diese Nutzungen stellen in zentral gelegenen Wohnsiedlungsbereichen gerade im Zusammenhang mit der Vermeidung von Leerständen sowie der Mobilisierung von aufgegebenen Nutzungen städtebaulich sinnvolle und die Versorgungsstruktur z.T. auch ergänzende Vorhaben dar. Ein grundsätzlicher Ausschluss von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben soll zur Förderung kleinerer (nicht störender) Gewerbebetriebe und der damit verbundenen zusätzlichen Versorgung der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen und der „häuslichen Existenzgründung“ nicht festgesetzt werden. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung und des Baugenehmigungsverfahrens wird die Verträglichkeit der hinzukommenden gewerblichen Nutzung in Bezug auf die Ausnahmemöglichkeit abschließend beurteilt. Durch die Möglichkeit der Zulassung dieser Nutzungen soll die Möglichkeit gegeben werden, dass das Nebeneinander von Familie und Beruf bzw. Wohnen und Arbeiten auch zur Vermeidung von Individualverkehren gefördert werden soll. Der Bebauungsplan schichtet jedoch die Frage nach der konkreten Zulassung des jeweils geplanten Vorhabens auf die Ebene des Baugenehmigungsverfahrens ab, da auf dieser Entscheidungsebene ausreichend Möglichkeiten gegeben sind, in Abhängigkeit von Art und Umfang der konkret beantragten Nutzung auf diese Belange einzugehen, ohne die Wohnnutzung dadurch erheblich zu beeinträchtigen.

Ergänzend zu der hier beabsichtigten Wohnnutzung sollen diese im WA-Gebiet allgemein zulässigen Nutzungen die Wohnqualität steigern und Möglichkeiten der wohnortnahen Verknüpfung von Familie und Arbeit, etwa durch die Nutzung von Räumen für freie Berufe, sozialen und gesundheitlichen Zwecken sowie Betreuungseinrichtungen, eröffnen.

Da im WA-Gebiet primär der lokal erkennbare Baulandbedarf gedeckt werden soll, werden zur Gewährleistung einer mit dem bestehenden Wohnumfeld zu vereinbarenden Nutzungsstruktur Nutzungen und Einrichtungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO, die dazu geeignet sind, die Wohnqualität der benachbarten und in diesem Bereich neu hinzukommenden Wohnnutzungen durch betriebsbedingte Verkehrsaufkommen (An- und Abfahrten) zu beeinträchtigen oder sich auch aufgrund ihrer Flächeninanspruchnahme nicht mit dem städtebaulichen Ziel der Deckung des Baulandbedarfes vereinbaren lassen (Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO), auch innerhalb dieser kleinräumigen WA-Gebiete ausgeschlossen bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Es handelt sich hierbei um:

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

Diese Nutzungen können auch in anderen Bereichen der Gemeinde ausgeübt werden, so dass der Ausschluss in diesem kleinräumigen Bereich gerechtfertigt ist.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung/Bauweise

Grundflächenzahl (GRZ)

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das WA1- und WA3-Gebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und für das WA2-Gebiet eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt den Anteil der max. überbaubaren Grundstücksfläche bezogen auf die Grundstücksgröße an. Die festgesetzte GRZ darf im WA-Gebiet durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO i.S. d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden, sodass sich eine max. versiegelbare Grundstücksfläche von 0,45 bzw. 0,6 ergibt. Die gewählte GRZ ist zur Förderung der Innenentwicklung sinnvoll aber auch erforderlich, um den auf den Siedlungsbereich bezogenen individuell unterschiedlichen Wohnbedarf und sonstigen Baulandbedarf in Form von Mehrfamilienhäusern sowie Doppel- und Einzelhäusern decken zu können.

Bauweise und Zahl der Vollgeschosse

Als Bauweise wird eine offene Bauweise festgesetzt, die dem lockeren strukturierten Siedlungsbereich der Umgebung des Plangebietes entspricht.

Darüber hinaus wird für das WA1-Gebiet in Anlehnung an die umgebenden und gewachsenen Bebauungsstrukturen eine I-geschossige Bauweise und für das WA2-Gebiet eine II-geschossige Bauweise festgesetzt, sodass neben der Deckung des traditionellen Wohnbedarfs in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern im WA1-Gebiet auch der Bedarf an Mehrfamilienhäusern im WA2-Gebiet gedeckt werden kann. Hierdurch kann eine städtebaulich angemessene Integration der hinzutretenden Gebäude in den bestehenden Siedlungszusammenhang sichergestellt werden.

Für das WA3-Gebiet wird zur Sicherung der im Plangebiet bereits bestehenden Gebäude (ehemalige Betriebswohnhäuser) eine I- und II-geschossige Bauweise festgesetzt.

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

Begrenzung der Gebäudehöhen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 befindet sich in einem bereits siedlungsstrukturell geprägten Bereich der Gemeinde Ahnsen. Hinsichtlich des baulichen Zusammenhanges und aus der Sicht der Ortsbildpflege sind zur hinreichenden Integration der hinzukommenden baulichen Anlagen in den umgebenden Siedlungsraum innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes (WA1/WA2) ergänzende Festsetzungen zur Begrenzung der Gebäudehöhe Bestandteil des B-Planes.

Diese Festsetzungen sollen den städtebaulichen Rahmen zur Einfügung der neuen Baukörper vorgeben, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit einzuschränken. Daher konzentriert sich die Festsetzung auf eine Begrenzung der Gebäudehöhen, die dazu beiträgt unmaßstäblich wirkende Gebäude, die zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes führen würden, zu vermeiden. Vielmehr sollen sich die zukünftig zu errichtenden Gebäude an der vorhandenen Höhenentwicklung der bestehenden Bebauung orientieren und sich homogen einfügen. Durch die Begrenzung der Höhe sollen ferner bauliche Anlagen vermieden werden, die aufgrund der überdimensionalen Erscheinung das Ortsbild erheblich beeinträchtigen könnten.

Zur Gewährleistung einer hinreichenden und städtebaulich angemessenen Integration der hinzukommenden baulichen Anlagen in den umgebenden Siedlungsraum wurden im Rahmen der Erschließungsplanung durch ein qualifiziertes Ing. Büro Geländehöhen eingemessen. Auf der Grundlage dieses eingemessenen Höhennivellements erfolgte eine differenzierte Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen unter Bezugnahme der im städtebaulichen Entwurf

vorliegenden Grundstücke und mit Rücksicht auf die lokale Topographie des Plangebietes sowie angrenzender Flächen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass für die gewählten unterschiedlichen Bebauungsmöglichkeiten (ein und zwei Vollgeschosse) in Anlehnung an die in der Umgebung bestehenden Höhenentwicklungen unmaßstäblich dazu wirkende bauliche Anlagen vermieden werden. In diesem Zusammenhang sollen jedoch auch die heutigen individuellen Wohnbedürfnisse berücksichtigt und eine maßvolle Höhenentwicklung auch unter Berücksichtigung des flächensparenden Umganges von Grund und Boden ermöglicht werden.

Auf der Grundlage der von Nordosten nach Südwesten ansteigenden Geländetopographie wird mit Ausnahme der Bestandsgebäude des WA3-Gebietes innerhalb der WA1-Gebiete (eingeschossig) eine Gebäudehöhe von 90 m, 90,50 m, 91 m, 91,50 und 92,50 m ü.NHN und innerhalb der WA2-Gebiete (zweigeschossig) eine Gebäudehöhe von 93,50 m und 94,00 m ü.NHN festgesetzt. Dies entspricht innerhalb der WA1-Gebiete einer maximalen Gebäudehöhe von 10 m und innerhalb der WA2-Gebiete einer maximalen Gebäudehöhe von 13 m. Mit dieser Höhenbegrenzung wird auch die geplante Errichtung von Mehrfamilienhäusern berücksichtigt.

Die Höhenentwicklung lässt eine zweckmäßige und den individuellen Anforderungen der heutigen Wohnbedürfnisse entsprechende Ausformung von baulichen Anlagen zu und stellt keine Beeinträchtigung der individuellen Gestaltungsfreiheit dar. Diese Festsetzung flankiert die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und lässt über die festgesetzten Höhen keinen darüber hinaus gehenden Spielraum, der sich sonst durch vollständige Ausnutzung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) ergeben könnte.

§ 2 Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

(1) Die maximale Höhe (GH) der innerhalb der WA-Gebiete (WA1/WA2) errichteten baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung durch Planzeichen in Meter über Normalhöhennull festgesetzt (GH max in m üNHN). Als max. Höhe wird der höchste Punkt des Gebäudes (First/Attika), lotrecht zur Bezugsebene gem. Abs. 4 gemessen, definiert.

(2) Die maximale Traufhöhe (TH) der innerhalb der WA2-Gebiete errichteten baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung durch Planzeichen in Meter festgesetzt (TH max in m). Die Traufhöhe wird durch den Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der äußeren Dachhaut und lotrecht zur Bezugsebene gem. Abs. 4 definiert. Bei der Ermittlung der Traufhöhe wird die Traufe von Staffelgeschossen nicht mitgerechnet.

(3) Die festgesetzte Höhe gem. Abs. 1 kann ausnahmsweise für die Errichtung von technischen Einrichtungen (z.B. Aufzüge, Heizungs- und Lüftungsanlagen usw.), die für die zulässige Nutzung erforderlich sind, um maximal 1 m überschritten werden.

(4) Der Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhen gem. Abs. 1 und 2 ist im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzt.

4.1.3 Baugrenzen (Überbaubare Grundstücksfläche)

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt.

Die Baugrenzen halten zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und zu den im Nordwesten festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen einen Abstand von 3 m, zu den im Südwesten zum Erhalt festgesetzten Einzelbäumen einen Abstand von 2 m und 3 m und zu den im Süden randlich festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Abstände von 2 m ein, ohne die Entwicklung der Vegetation zu beeinträchtigen. Die Baugrenzen halten durch die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen im Nordwesten aufgrund der sich aus dem benachbarten Gewerbegebiet ableitbaren und in das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen einen Flächenpuffer ohne eigenen Schutzanspruch und dadurch einen ausreichenden Abstand zwischen Gewerbegebiet

im Nordwesten und dem südöstlich und hier in Planung befindlichen WA-Gebiet ein. Grundlage für die Abgrenzung der v.g Grünflächen ist das schalltechnische Gutachten.

Die festgesetzten Baugrenzen und damit definierten überbaubaren Grundstücksflächen lassen eine den heutigen Wohnbedürfnissen angemessene Stellung der Baukörper und eine den individuellen Anforderungen an die wohnnahe Gartengestaltung angemessene Ausrichtung von baulichen Anlagen und Freiräumen zu.

Eine weitergehende Einschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen soll nicht erfolgen, um die Grundstücke grundsätzlich einer individuellen Bebauung zuführen zu können und die Nutzung regenerativer Energien (z.B. PV-Anlagen) zu fördern. Hinweise auf eine Einschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen oder besondere Ausrichtung der Gebäude sind aus dem bestehenden Siedlungszusammenhang nicht ableitbar. Im Übrigen stellt die straßenorientierte Stellung der Gebäude, die durch die Ausrichtung der überbaubaren Grundstücksfläche und durch das gewählte städtebauliche Konzept deutlich und angestrebt wird, eine für den umgebenden Siedlungsbereich typische Straßenrandbebauung dar.

4.2 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§ 84 Abs. 3 Nr. 1, 3 und 6 NBauO)

Das Plangebiet befindet sich in inmitten des Siedlungsbereiches Ahnsen, angrenzend an vorhandene Wohnsiedlungsbereiche, die durch überwiegend ein- und zweigeschossige und freistehende Wohngebäude geprägt sind. Aus Gründen der aus der Sicht der Ortsbildpflege besonders sensiblen Situation sind an zukünftige Baukörper besondere Anforderungen im Hinblick auf das Einfügen (z.B. Dachform und -farbe, Einfriedung der Grundstücke und Gestaltung von Frei- und Gartenflächen) zu stellen.

Diese Anforderungen sollen den städtebaulichen Rahmen zur Einfügung der neuen Baukörper vorgeben, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit zu sehr einzuschränken. Daher konzentriert sich die Festsetzung auf die Definition der o.g. Gestaltungselemente, um orts- und regionaluntypische, flachgeneigte Dachformen, untypische Farben und unmaßstäblich wirkende Gebäude, die zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes führen würden, zu vermeiden.

Insbesondere sollen damit folgende Ziele erreicht werden:
- harmonisches Einfügen und Unterordnen der geplanten Neubebauung in die vorhandene Ortsrandlage,
- Ökologische Aufwertung von Hausgärten

Die nachfolgend beschriebenen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 13 entsprechen den sich aus der Umgebung abzuleitenden Gestaltungsanforderungen.

4.2.1 Dachform und -farbe

Dachlandschaften tragen wesentlich zur Ortsbildsilhouette bei und prägen so das Erscheinungsbild eines Baugebietes aus der Ferne. Die Festsetzungen zu den Dachneigungen sowie -farben und Material der Dacheindeckung dienen dazu, eine vielfältige und gestalterisch harmonische Dachlandschaft zu erreichen, so dass die hinzukommenden baulichen Anlagen im Siedlungsbereich nicht unmaßstäblich und daher auch nicht als Fremdkörper wahrgenommen werden.

§ 2 Dächer

(1) Auf den innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete (WA1/WA2/WA3) errichteten Hauptgebäuden sind nur Dächer mit Dachneigungen von 10 - 48 Grad zulässig.

(2) Als Farben für die Dachdeckung der Hauptbaukörper sind nur die Farbtöne "Rot-Rotbraun", „Braun-Dunkelbraun" und „Schwarz-Anthrazit" in Anlehnung an die in § 3 genannten RAL-Töne zulässig.

(3) Zur flächenhaften Dachdeckung sind gebrannte Tonziegel sowie Betondachsteine zulässig. Metallbleche, Faserzement- und Kunststoffeindeckungen sind nicht zulässig.

(4) Die unter Abs. 1 bis 3 aufgeführten Bauvorschriften gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Dachaufbauten, Dachfenster, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Solaranlagen (einschl. der Anlagen für die Nutzung von Umgebungswärme), Gründächer sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports (offene Kleingaragen).

Für die Gemeinde Ahnsen sind unterschiedliche Dachneigungen in der Spitze bis 48 Grad sowie flachgeneigte Dächer vorhanden, die Resultat der individuellen Entstehungszeit und Wohnbedarfe sind.

Um einerseits ortsuntypische, flache Dächer und andererseits zu steile Dächer aufgrund ihrer negativen Fernwirkung auszuschließen und um die individuellen Wohnbedarfe und Gestaltungsanforderungen der Bevölkerung berücksichtigen zu können, wird für die Dächer von errichteten Hauptgebäude innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes (WA1/WA2/WA3) eine Dachneigungen von 10 - 48 Grad festgesetzt. Flachdächer < 10 Grad sind hingegen nicht als prägend anzusehen, sodass diese nicht zugelassen werden.

Zur flächenhaften Dachdeckung sind gebrannte Tonziegel sowie Betondachsteine zulässig. Metallbleche, Faserzement- und Kunststoffeindeckungen sind aufgrund ihres fehlenden Bezuges zu den ansonsten durch Dachsteine prägenden Dachlandschaft nicht zulässig. Gründächer sind hiervon ausgenommen.

Als Farbtöne für die Dachdeckung sind die Farben „rot-rotbraun“, „braun-dunkelbraun“ und „schwarz-anthrazit“ zulässig. Diese Farben sind aus Farbmustern nach Farbregister RAL 840 HR ableitbar. Diese Farbtöne sind unter Berücksichtigung der in der Umgebung des Plangebietes heterogenen Dachlandschaft überwiegend prägend. Durch diese Festsetzungen sollen Dachfarben, die keine prägenden Merkmale aus der Umgebung kennen, ausgeschlossen werden. Hierbei kann es sich um blau, weiß, grau, gelb etc. handeln.

§ 3 Farbtöne

Für die in § 2 Absatz 2 festgesetzten Farbtöne sind nur die genannten Farben zu verwenden. Diese Farben sind aus den nachstehend aufgeführten Farbmustern nach Farbregister RAL 840 HR ableitbar.

(1) Für den Farbton "Rot - Braunrot" im Rahmen der RAL:

2001 - Rotorange	*3005 - Weinrot*
2002 - Blutorange	*3009 - Oxydrot*
3002 - Karminrot	*3011 - Braunrot*
3003 - Rubinrot	*3013 - Tomatenrot*
3004 - Purpurrot	*3016 - Korallenrot*

(2) Für den Farbton "Braun - Dunkelbraun" im Rahmen der RAL:

8001 - Ockerbraun	*8014 - Sepiabraun*
8003 - Lehmbraun	*8015 - Kastanienbraun*
8004 - Kupferbraun	*8016 - Mahagonibraun*
8007 - Rehbraun	*8017 - Schokoladenbraun*
8008 - Olivbraun	*8023 - Orangebraun*
8011 - Nussbraun	*8024 - Beigebraun*
8012 - Rotbraun	*8025 - Blassbraun*

(3) Für den Farbton „Schwarz - Anthrazit" im Rahmen der RAL:
7016 - Anthrazitgrau *9004 - Signalschwarz*
7021 - Schwarzgrau *9011 - Graphitschwarz*
7024 - Graphitgrau

Die Bauvorschriften zur Dachform und -neigung sowie zu den Dachfarben und -materialien gelten jedoch nicht für untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Dachaufbauten, Dachfenster, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Solaranlagen (einschl. der Anlagen für die Nutzung von Umgebungswärme), Gründächer sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports (offene Kleingaragen), da diese nicht in erheblichem Maße an der gestalterischen Prägung des Siedlungsbereiches teilnehmen.

Neuere Bauformen und -elemente wie Solaranlagen, Wintergärten und Energiedachkonstruktionen sind im Rahmen dieser Satzung zulässig und erwünscht, um neuzeitlichen und ökologischen Bauformen, insbesondere denjenigen, die mit einer kosten-flächen- und energiesparenden Bauweise verbunden sind, Möglichkeiten der Anwendung zu eröffnen. Gründächer sollen dabei als kleinräumige und klimawirksame Bestandteile der Dachflächengestaltung (Rückhaltung von Oberflächenwasser, Beitrag zur Verdunstung, lokale Habitate) allgemein zugelassen werden.

4.2.2 Einfriedungen

Einfriedungen mit Hecken, Bepflanzungen und Zäunen entlang der Grundstücksgrenzen, die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen (Planstraße, Schlesier Weg und Schulstraße), dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Hierdurch soll die Vorgartenzone des Baugrundstückes hinsichtlich ihrer gestalterischen Wirkung auf den öffentlichen Bereich der jeweiligen Straße hervorgehoben werden, so dass sonst mögliche Barrierewirkungen (etwa durch bis zu 2 m hohe Zäune) und der damit verbundene Tunneleffekt vermieden werden können.

Um wild lebenden Kleintieren das ungehinderte Überqueren der Grundstücksgrenzen zu ermöglichen, sind Zäune und Einfriedungen so zu gestalten, dass sie keine durchgehenden, unüberwindlichen Barrieren für Kleintiere (Klein-/ Mittelsäuger, Amphibien etc.) darstellen. Dies kann unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Sicherheit von Kindern durch einen ausreichenden Abstand zum Boden (8 cm), durch eine ausreichende Maschenweite von Zäunen (5 cm) oder die abschnittsweise Unterbrechung von Barrieren erreicht werden.

§ 4 Einfriedungen

(1) Entlang der Grundstücksgrenzen, die an die öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße, Schlesier Weg und Schulstraße) grenzen, wird die Höhe von Zäunen auf maximal 1,0 m begrenzt. Hecken und Bepflanzungen sind entlang dieser öffentlichen Verkehrsflächen ebenfalls nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Bezugsebene ist die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche im ausgebauten Zustand.

(2) Einfriedungen müssen mit Ausnahme von Hecken einen Abstand von mindestens 8 cm zum Boden einhalten. Alternativ sind Einfriedungen mit einer Maschenweite von mindestens 5 cm zu wählen.

4.2.3 Gestaltung von Frei- und Gartenflächen

Um ein Mindestmaß an Durchgrünung und eine ortsbildverträgliche Gestaltung der Grundstücksflächen sicherzustellen, ist die nach der Inanspruchnahme der Grundflächenzahl (GRZ) einschließlich der zulässigen Überschreitung der GRZ verbleibende Grundstückfläche als Zier- oder Nutzgarten anzulegen. Dies ergibt sich ebenfalls aus dem § 9 Abs. 2 NBauO, in dem eine entsprechende Durchgrünung der Freiflächen von Baugrundstücken festgelegt wird. In

der jüngeren Vergangenheit finden sich in den Hausgärten häufig Steingärten, die dem Grunde nach einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden darstellen und bei der Grundflächenzahl als Flächenbefestigung einzubeziehen wären. Die gestalterischen Anforderungen sollen neben dem allgemeinen Klimaschutz im Sinne der Vermeidung nicht erforderlicher Flächenversiegelungen auch dem kleinräumigen Klima- und Artenschutz dienen, sodass diese Flächen vermehrt zur direkten Ableitung des darauf anfallenden Oberflächenwassers beitragen als auch Insekten ausreichend Lebensraum bieten. Die Gestaltung mit Materialien, die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindern oder unterbinden (z.B. Material- und Steinschüttungen, Pflaster und sonstige Deckschichten), sind daher auf diesen Flächen nur auf maximal fünf Prozent der Fläche zulässig. Die Anlage von Gartenteichen kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Ergänzend sollen auch im Bereich zwischen der straßenzugewandten Seite der Hauptgebäude und der festgesetzten Straßenflächen (sog. Vorgärten) gepflasterte, geschotterte und bekieste Flächen mit Ausnahme von im Sinne der NBauO notwendigen Zufahrten für Stellplätze, Carports und Garagen und notwendige Zuwegungen grundsätzlich nicht zugelassen werden.

§ 4 Gestaltung von Frei- und Gartenflächen

(1) Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes (WA1/WA2/WA3) ist die nach der Inanspruchnahme der Grundflächenzahl (GRZ) einschließlich der zulässigen Überschreitung der GRZ verbleibende Grundstückfläche als Zier- oder Nutzgarten anzulegen.

(2) Die Gestaltung mit Materialien, die die ökologischen und klimatischen Bodenfunktionen (z.B. Wasserspeicher, Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Kleinstlebewesen) behindern oder unterbinden (z.B. Material- und Steinschüttungen, Pflaster und sonstige Deckschichten), ist auf den Flächen gem. Abs. 1 nur auf maximal fünf Prozent der Fläche zulässig. Die Anlage von Gartenteichen kann ausnahmsweise zugelassen werden.

(3) Im Bereich zwischen der straßenzugewandten Seite der Hauptgebäude und der festgesetzten Straßenflächen (sog. Vorgärten) sind gepflasterte, geschotterte und bekieste Flächen mit Ausnahme von Zufahrten für Stellplätze, Carports und Garagen und notwendige Zuwegungen grundsätzlich unzulässig.

4.3 Verkehr

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 13 wird über die angrenzend verlaufenden öffentlichen Verkehrsflächen Schulstraße sowie über den Schlesier Weg erschlossen und an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die im Plangebiet entstehenden Grundstücke, die nicht unmittelbar an die v.g. Verkehrsflächen angebunden sind, werden über eine Planstraße zwischen Schulstraße und Schlesier Weg an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Durch die verkehrliche Verbindung kann unter Verwendung kurzer Wege eine bestmögliche Verkehrsmengenverteilung erfolgen, ohne die angrenzenden Straße über Gebühr zu belasten. Der für die Erschließung des Plangebietes erforderliche Abschnitt wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Planstraße ist mit einer Parzellenbreite von 6 m festgesetzt, so dass im Rahmen des Straßenausbaus verkehrsberuhigende Elemente, wie Einzelbäume und Stellplätze, als auch eine angemessene Fahrbahnbreite im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung berücksichtigt werden können. Entlang der Planstraße besteht am westlichen Plangebietsrand mit einer Parzellenbreite von 8 m die Möglichkeit öffentliche Stellplätze in Längsaufstellung anzuordnen, um zu den privaten Stellplätzen ein Angebot an öffentlichen Stellplätzen zu schaffen. In diesem Zusammenhang wird auf die Erschließungsplan hingewiesen, die diese Anforderungen räumlich konkretisiert.

Die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen Schulstraße und Schlesier Weg sind für den durch das Plangebiet hinzutretenden Verkehr mit einer Breite von 7 m (Schlesier Weg) und 8 m (Schulstraße) ausreichend dimensioniert, so dass die durch diese Bauleitplanung vorbereiteten baulichen Entwicklungen und die damit verbundenen Individualverkehre gut aufgenommen und an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz abgegeben werden können. Die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs werden nicht beeinträchtigt. Die plangebietsinduzierten Verkehre werden sich sowohl nach Westen als auch nach Osten orientieren und regelmäßig aufteilen, so dass eine massive Konzentration der neu hinzutretenden verkehre in einzelnen Abschnitten der angrenzenden Straßen nicht erkennbar sein wird.

Es wird dabei auch mit Bezug auf die bislang im Plangebiet ausgeübte gewerbliche Nutzung (Sägewerk) davon ausgegangen, dass die mit der geplanten Wohnbebauung verbundenen Verkehre nicht über die bislang erfolgten Einfahrten auf die angrenzenden Straßen hinausgehen werden bzw. die Straßen ausreichend dimensioniert sind um die zu erwartenden Verkehre abwickeln zu können. Unter Berücksichtigung der Richtlinie für die Anlegung von Stadtstraßen (RAST 06) ist bei den v.g. Straßen als auch im Plangebiet die Leistungsfähigkeit gegeben.

Sicherung des Stellplatzbedarfs

Der Stellplatzbedarf ist entsprechend den Vorgaben der NBauO auf den eigenen Grundstückflächen sicherzustellen.

ÖPNV

Der Anschluss an den ÖPNV erfolgt über die in der Schulstraße befindlichen Haltestellen und ermöglicht die Erreichbarkeit von überörtlichen Zielen in Stadthagen, Rinteln und Bückeburg mit den dort befindlichen weitergehenden Anschlussmöglichkeiten an den schienengebundenen ÖPNV.

4.4 Belange von Boden, Natur und Landschaft/ Umweltprüfung

Entsprechend den Ausführungen zum Kapitel 1.3 ist vorliegend keine Umweltprüfung erforderlich. Es entfällt auch die Durchführung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Unabhängig davon erfolgte bezogen auf die durch den bisherigen B-Plan festgesetzten Gehölze mit Blick auf die Umweltvorsorge eine Bilanzierung des Verlustes und der Nachweis einer rechnerischen Kompensation.

Zu beachten sind ferner weiterhin die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG. Somit ist unter Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) der Nachweis zu führen, dass ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden kann. Falls dies nicht möglich sein sollte, sind die Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG darzulegen.

4.4.1 Umweltvorsorge/Berücksichtigung von grünordnerischen Festsetzungen

Mit den Festsetzungen des B-Planes wird auch der Verlust von im bisherigen B-Plan grünordnerischen Festsetzungen (Gehölzen) ermöglicht. Diese Gehölze dienten der Einbindung des ursprünglich festgesetzten Gewerbegebietes. Ihr Verlust soll hier im Sinne der Umweltvorsorge auch ohne die Notwendigkeit der Durchführung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bilanziert werden und nach Möglichkeit durch grünordnerische Festsetzungen zum Anpflanzen von Gehölzen aufgefangen werden, damit der ursprüngliche Ansatz der Eingrünung aufrechterhalten werden kann (s. Kap. 4.4.3). Zudem soll vorsorgend der Nachweis geführt werden, dass Defizite durch andere festgesetzte Maßnahmen aufgefangen werden können.

Die im Plangebiet zu erwartenden Verluste werden in der nachfolgenden Tabelle als Differenz des Bestand- und des Planwertes dargestellt. Für die Quantifizierung von Umfang und Schwere des Eingriffs wird auf das Punkteverfahren des Niedersächsischen Städtetags (2013) zurückgegriffen.

Zu beachten ist hierbei:

- Im Bestand ist zusätzlich zu den Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen des bisherigen B-Planes (B-Plan Nr. 6) auch eine Gehölzpflanzung, die als Ausgleichsfläche für die Überbauung einer Teilfläche des Pflanzgebotes dient, in der Bilanz berücksichtigt (75 m^2). Für den Verlust kann der Nachweis einer gleichartigen Kompensation über die plangebietsinterne Gehölzpflanzung (Biotoptyp HPG; Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, gesamt 968 m^2) erbracht werden. Hierfür ist in der Bilanz (Planung) eine entsprechende große Fläche ausgewiesen und nicht in den internen Ausgleich (Flächenwert Planung) einbezogen worden. Die Kompensationsfläche wird in ihrer Funktion damit wiederhergestellt.
- Bilanziert wird nicht nur der Verlust von Flächen mit Pflanzgebot (Differenz zwischen Planung und Bestand, bzw. zwischen den beiden B-Plänen), sondern der Unterschied in der Gesamtwertigkeit. Dies schließt auch Gartenflächen mit ein. Diese können die ökologische Funktion von Gehölzpflanzungen zwar nicht gleichartig ausgleichen, allerdings verändert sich ja auch die bestehende und zulässige Eingriffssituation grundlegend, indem statt überwiegend eines Gewerbegebietes mit bis zu 75 % Versiegelungsgrad, ein Wohnbaugebiet mit überwiegend 45 % Versiegelungsgrad, tlw. maximal 60 % Versiegelungsgrad zulässig ist. Dadurch ergibt sich insgesamt eine um 2.728 m^2 geringere zulässige Versiegelung und damit eine entsprechend höher zu wertende ökologische Funktion im Plangebiet. Der Differenzwert der Versiegelung ergibt sich hierbei aus der Differenz der beiden Summen versiegelter Biotoptypen (Wertfaktor 0) für Bestand und Planung.
  Zu beachten ist hierbei, dass gemäß der Begründung zum B-Plan Nr. 6 als Funktion der Bepflanzung allgemein lediglich die Verstärkung des bestehenden Eindruckes eines durchgrünten Gewerbegebietes genannt wird. Dies kann übertragen auf ein ohnehin aufgrund der Gärten stärker durchgrüntes Wohnbaugebiet mit den Festsetzungen des B-Planes Nr. 13 zur Durchgrünung des Plangebietes funktional weiterhin erfüllt werden.
- Ein Teil der Bestandsbäume (4 Stück) wird im B-Plan Nr. 13 zum Erhalt festgesetzt. Diese waren zwar nach dem bisherigen B-Plan Nr. 6 als Gewerbegebiet überplant, in der Bilanz werden sie aber dennoch auch als Teil des Bestandes berücksichtigt und nicht nur in der Planung bilanziert, zumal die Bäume in diesem Fall für die Realisierung einer CEF-Maßnahme (4x Nistkästen Star) dienen.

Planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage	Biotoptyp	Fläche [m²]	Wertfaktor	Flächen-wert (WE)
Bestand				
Gewerbegebiet 0,4 (60% Versiegelung)	OGG	1.876	0	0
Grünfläche (40%)	PHZ/ GRA	1.125	1	1.125
enthaltene Gehölzpflanzung	HPG/HPS	125	3	375
Gewerbegebiet 0,5 (75% Versiegelung)	OGG	10.281	0	0
Grünfläche (25%)	PHZ/GRA	1.677	1	1.752
enthaltene Gehölzpflanzung	HPG/HPS	1.675	3	5.025
enthaltene weitere Gehölzpflanzung/ Kompensation	HPG	75	3	225
Mischgebiet 0,4 nur mit enthaltener Gehölzpflanzung	-	-	-	-
	HPG/HPS	1.910	3	5.730

Planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage	Biotoptyp	Fläche [m²]	Wertfaktor	Flächen-wert (WE)
Öffentliche Verkehrsfläche, Straße	OVS	1.787	0	0
Bäume (2x über 10 m Durchmesser)	*HEB*	*240*	*4*	*960*
Bäume (2x bis 10 m Durchmesser)	*HEB*	*129*	*3*	*387*
Summe Bestand		**20.531**		**15.504**
Planung				
WA 1/WA 3 0,3 (45%)	OEL	6.092	0	0
Garten (55%)	PHZ	6.069	1	6.069
enthaltene Gehölzpflanzung	HPG	893	3	2.679
darin Kompensationsfläche Gehölz	*HPG*	*75*	*3*	*225***
Saum (Kräuter-/Blumenrasenrasen und Sträucher mit Baumreihe), sonstige Grünanlage	GRR/ BE/ PZA	358	2	716
*Baumreihe, Bäume (10*10qm)*	*HEA*	*100**	*2*	*200*
Zufahrten durch Saum (5x 10m)	OVW	50	0	0
WA 2 0,4 (60%)	OEL	1.985	0	0
Garten (40%)	PHZ	1.323	1	1.323
Private Grünfläche (Scherrasen)	GRA/ PHZ	165	1	165
enthaltene Gehölzpflanzung	HPG	103	3	309
Öffentliche Grünfläche	HPG	329	3	987
Öffentliche Verkehrsfläche, Straße neu	OVS	1.302	0	0
Straße Bestand	OVS	1.787	0	0
Erhalt Bäume (2x über 10 m Durchmesser, gesamt 240 m²)	*HBE*	*240**	*4*	*960*
Erhalt Bäume (2x über 5 m Durchmesser, gesamt 129 m²)	*HBE*	*129**	*3*	*387*
Summe Planung		**20.531**		**13.796**
Differenz				**-1.709**

* = nicht separat mit der Fläche berücksichtigt

** = nicht im Flächenwert Planung berücksichtigt

Aus der oben abgebildeten Bilanz ergibt sich plangebietsintern unter Berücksichtigung der festgesetzten Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Gehölzpflanzung, Baumreihe, Blumen-/ Kräuterrasen mit einzelnen Sträuchern) eine verbleibende Differenz von **-1.709** Werteinheiten. D. h. der Verlust von Gehölzen wird bereits plangebietsintern weitestgehend aufgefangen (kompensiert), dabei wird die ursprünglich vorgesehene und vorhandene Eingrünung zur vorhandenen Bebauung im Süden und zum Schlesier Weg wieder aufgenommen. Der vorgesehene Blumen-/ Kräuterrasen ist hierbei als extensiver (weniger, 3 – 5x) gemähter und kräuterreicherer Rasen und nicht als noch extensiver gepflegte Blumenwiese zu verstehen, um eine bessere Umsetzbarkeit und Akzeptanz zu gewährleisten. In Bezug auf die entsprechenden mit (b) und (b*) gekennzeichneten Flächen (Blumen-/ Kräuterrasen, einzelne Sträucher) wird hier nur der Wert eines artenreichen Scherrasens mit einzelnen Sträuchern in der Bilanz berücksichtigt (Wertfaktor 1-3, gemittelt zu 2, entsprechend auch einer sonstigen Grünanlage ohne Altbäume).

Das verbleibende Defizit kann extern im Kontext mit der CEF-Maßnahme für den Bluthänfling aufgefangen werden.

Hier stehen insgesamt 7.651 m² zur Verfügung, davon entfallen 3.000 m² auf die CEF Maßnahmen für den Bluthänfling (Maßnahme M 1 und 986 m² der Maßnahme M 2), so dass noch 4.651 m² verbleiben.

Bestand		Planung			Fläche [m²]	Wertbestand	Wert-planung	Differenz
Biotoptyp	Wert-faktor	Biotoptyp	Wert-faktor	Maßnahme				
GIT	2	HFS/UHM	3	M 1: Heckenanpflanzung	2.014	nur CEF	-	-
GIT	2	UHM	3	M 2/ M3: Saumstreifen	3.291 – 986= 2.305	M 2 = 986 m² nur CEF, Rest M2 + M 3= 4.610	6.915	2.305
GIT	2	UHM	3	M 4: Saum	2.346	4.692	7.038	2.346
Werteinheitengewinn								**4.651**
Davon Ökopool Gemeinde Ahnsen (Maßnahme M 4)								**2.346**
Verfügbar für den B-Plan Nr. 13								**2.305**
Auszugleichendes Defizit an Werteinheiten								**-1.709**
Differenz								**596**

Für diese Fläche ergibt sich ein Werteinheitengewinn von 4.651 WE. Davon abzuziehen sind 2.346 Werteinheiten für die Maßnahme M4, da diese von der Gemeinde Ahnsen als Ökopool genutzt werden soll. Es verbleiben für den B-Plan Nr. 13 somit 2.305 Werteinheiten. Abzüglich des Defizites von 1.709 Werteinheiten verbleibt noch ein Überhang von 596 Werteinheiten, der noch für andere Vorhaben zur Verfügung steht.

Der Verlust von Gehölzen auf Basis der Festsetzungen des ursprünglichen B-Planes (B-Plan Nr. 6 „Schlesierweg“) und der zusätzlichen Gehölz-Kompensationsfläche von 75 m² ist damit vollständig kompensiert. Diese Darlegung erfolgt vor dem Hintergrund der im Verfahren bisher diskutierten Inanspruchnahme der bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 6 vorhandenen Pflanzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB). Eine Wechselwirkung oder Abhängigkeit zu den § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) wird damit nicht aufgezeigt. Die im Bebauungsplan stattfindenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gelten bei der Anwendung des § 13 a BauGB als bereits erfolgt. Die Darlegung der Inanspruchnahme der Vegetationsflächen sollte jedoch zur Klarstellung dieses Sachverhaltes ohne Anerkennung einer Rechtspflicht beschrieben und aufgezeigt werden, sodass die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 auch neben den städtebaulichen Belangen der Neuordnung eines attraktiven Wohngebietes die Belange der Durch- und Rahmeneingrünung berücksichtigt.

4.4.2 Artenschutz

Bestand/Bewertung Brutvögel

Gemäß faunistischen Gutachten (Abia 2020, s. Anlage) zeichnet sich das Gebiet durch eine Brutvogelgemeinschaft aus, die vor dem Hintergrund der gegebenen strukturellen Ausstattung des UG im Hinblick auf die Artenzusammensetzung und auch die Revierdichte den Erwartungen entspricht. Die 18 vorhandenen Arten gehören überwiegend zu den allgemein häufigen Arten und sind bezüglich ihrer Brutplatzansprüche in der Mehrzahl an randlich vorhandene Gehölze und auch einen ebenfalls vorhandenen, älteren Baumbestand gebunden. Einige sind auch den Gebäuden zuzuordnen.

Naturschutzfachlich betrachtet leitet sich aus dem vorhandenen Brutvogelbestand ein Brutvogelvorkommen ab, das für den Artenschutz als in Teilen bemerkenswert, im Großen und Ganzen aber von überwiegend allgemeiner Bedeutung einzuschätzen ist.

Gegenüber anthropogener Störung sind die nachgewiesenen Arten überwiegend als eher tolerant einzuschätzen und in den meisten Fällen in der Normallandschaft vergleichsweise häufig.

Mit dem Bluthänfling, eine nach der Roten Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel (Nipkow & Krüger, 2015) in ihrem Bestand gefährdete Art und dem auf der Vorwarnliste verzeichneten Stieglitz sind zwei Arten vertreten, die auf vorhandene kraut- und staudenreiche offenere Bereiche, die jedoch mindestens randlich als Nistplatz verfügbare, häufig kleinere Gehölze aufweisen, angewiesen sind. Im Plangebiet sind also die hier nicht mehr genutzten Flächen, auf denen sich eine lichte blütenreiche Ruderalvegetation bilden konnte, räumlich im Zusammenhang mit vorhandenen Gebüschen zu sehen. Als Landschaftselemente, die inzwischen anderswo nicht mehr häufig vorhanden sind, sind sie von besonderer Bedeutung.

Auch der gefährdete Star brütet in einer Höhle eines Stammes eines vorhandenen, älteren Ahorns, wahrscheinlich ist ein weiterer Nistplatz vorhanden, der aber nicht lokalisiert werden konnte. Auch diese Strukturen erhalten dadurch eine besondere Bedeutung.

Bestand/Bewertung Fledermäuse

Im Untersuchungsgebiet wurden elf Arten bzw. Artengruppen nachgewiesen (Abia 2020, s. Anlage), in einigen Fällen wurden Rufe wahrgenommen, die zwar der Gattung Myotis, und andere, die der Rufgruppe „nyctaloid“, aber nicht ohne weiteres der jeweils entsprechenden Art zuzuordnen waren. Gesichert ist das Vorkommen von neun Arten. Insgesamt ist festzustellen, dass das Gelände regelmäßig und zeitweise intensiv von nicht kleinen Gruppen von Fledermäusen frequentiert wird.

Eine Quartiernutzung im Untersuchungsgebiet ist für das nördliche Hallengebäude nachgewiesen. Es handelt es sich um kurzfristig genutzte Einzel- bzw. Zwischenquartiere der Zwergfledermaus und Myotis spec.. Weitere Quartiere solchen Typs in den betroffenen Gebäuden, also die gelegentliche Nutzung vorhandener Strukturen durch Einzeltiere, ist nicht ausgeschlossen, konkrete Hinweise darauf ergaben sich jedoch nicht.

Teilbereiche des Untersuchungsgebiets werden intensiv von Fledermäusen zur Insektenjagd genutzt. Das Untersuchungsgebiet ist für die angetroffenen Arten Teilhabitat eines übergeordneten Gesamtlebensraums. Im südlich angrenzenden Gartengrundstück wurde Schwarmverhalten der Zwergfledermaus beobachtet, was auf ein größeres, zum Beobachtungszeitpunkt vorhandenes Quartier in der näheren Umgebung hinweist.

Mit Blick auf die Fledermäuse ist zu beachten, dass alle heimischen Arten laut Bundesnaturschutzgesetz „streng geschützt“ sind. Dieser Schutz schließt die einzelnen Individuen, aber auch ihre Fortpflanzungs- und Rückzugshabitate ein. Daher sind Vorgänge, die eines oder mehrere der genannten Schutzgüter gefährden oder schädigen könnten, verboten und zu vermeiden.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Brutvögel

Entsprechend den faunistischen Gutachten bzw. der Maßnahmenkonzeption (Abia 2021) kann unter Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung, s. Kap. 4.4.3) für die allgemein häufigen (nicht gefährdeten) Arten das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Tötung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG,
Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG und
Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

ausgeschlossen werden. Es verbleiben ausreichend Nistmöglichkeiten als Fortpflanzungs-/Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang.

Für die gefährdeten Arten gilt:

Für den **Star** trifft dies in Verbindung mit artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung, s. Kap. 4.4.3) und einer artspezifischen CEF-Maßnahme (Aufhängung Starenkästen, s. Kap. 4.4.3) ebenso zu wie für den **Bluthänfling** (artspezifische CEF-Maßnahme: Heckenpflanzung und Saumstreifen, s. Kap. 4.4.3)**.** Für den Star ist hierbei der Verlust einer Nisthöhle in einem Ahorn als Verlust einer Fortpflanzungs-/ Ruhestätte zu berücksichtigen. Hierfür erfolgt die Aufhängung von Starenkästen. Für den Bluthänfling ist gemäß Abia 2020 der Verlust eines Revieres (und damit der Fortpflanzungs-/ Ruhestätte) mit einer Fläche von 2.000 m^2 zur berücksichtigen. Hierfür erfolgt die vorgezogene Neuanlage einer Hecke mit Saumstreifen

Fledermäuse

Auch hier kann gemäß den faunistischen Gutachten bzw. der Maßnahmenkonzeption (Abia 2021) unter Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung, s. Kap. 4.4.3) und von fledermausspezifischen CEF-Maßnahmen Aufhängung Fledermauskästen, s. Kap. 4.4.3) das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Tötung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG,
Störung gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG und
Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

ausgeschlossen werden.

4.4.3 Umweltvorsorge/ Maßnahmen zur Vermeidung und grünordnerische Festsetzungen

a. Öffentliche Grünfläche

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Ö) mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die flächige Pflanzung ist zu 10 % aus Bäumen als Heister und zu 90 % aus Sträuchern herzustellen. Sie ist aus heimischen, 1 x verpflanzten Sträuchern mit Höhen mind. zwischen 60 bis 100 cm und Bäumen als 1 x verpflanzte Heister mit Höhen zwischen 150 bis 200 cm herzustellen. Die Bäume und Sträucher sind zueinander versetzt, mit einem Abstand von 1 - 1,50 m zueinander und in Gruppen von 3 bis 5 Stück pro Art mehrreihig zu pflanzen. Die Pflanzung ist so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenlisten gem. Hinweis Nr. 5. Die Randbereiche zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zum Wohngebiet (WA 1) hin sind als 2 bis 3 m breiter unbepflanzter Saumstreifen (max. 3 x im Jahr gemähter Blumen-/ Kräuterrasen) zu entwickeln. Ziel ist die Entwicklung eines Kräuter-/ Blumenrasens (mäßig trittfester Rasen mit schnittverträglichen Blütenpflanzen). Die Pflanzgebote innerhalb der öffentlichen Grünfläche werden durch den Vorhabenträger umgesetzt. Der dauerhafte Erhalt und die entsprechende Pflege erfolgen durch die Gemeinde Ahnsen.

b. Private Grünfläche

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche ist angrenzend an die Schulstraße ein 5 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB vorgesehen (mit (c) gekennzeichnet). Dort sind entsprechend den Vorgaben der mit (a) gekennzeichneten Fläche im Süden

standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die übrige Fläche ist gärtnerisch Hausgarten ähnlich (Scherrasen) anzulegen. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt durch den zukünftigen Grundstückseigentümer. Eine Prüfung der Maßnahmen erfolgt spätestens 2 Jahre nach Umsetzung der Maßnahmen und danach spätestens alle 5 Jahre.

c. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (a,b/b,c)*

An der Nordostseite und im Süden des Plangebietes sind Streifen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einer Gesamtfläche von 1.376 m^2 festgesetzt. Vorgesehen sind freiwachsende Gehölze (Hecken) aus Sträuchern und Bäumen (968 m^2) sowie eine Baumreihe (10 Bäume) mit Blumen-/ Kräuterrasenuntersaat und lockerer Unterpflanzung mit einzelnen Sträuchern (408 m^2, abzüglich 50 m^2 für Zufahrten). Hierdurch wird der Verlust von Gehölzen überwiegend plangebietsintern aufgefangen (kompensiert) und die Eingrünung zur vorhandenen Bebauung im Süden und zum Schlesier Weg hin erreicht. Die jeweiligen Flächen befinden sich auf privaten Grundstücken. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt durch den zukünftigen Grundstückseigentümer. Eine Prüfung der Maßnahmen erfolgt spätestens 2 Jahre nach Umsetzung der Maßnahmen und danach spätestens alle 5 Jahre.

d. Anzupflanzende Bäume - auf privaten Flächen

Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist zudem auf den Baugrundstücken des mindestens ein Laubbaum oder ein Obstgehölz zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume befinden sich auf privaten Grundstücken. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt durch den zukünftigen Grundstückseigentümer.

e. Flächen mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Erhalt von Einzelbäumen

Auf dem Flst. 6/67 innerhalb des Plangebietes (WA3-Gebiet) sind 4 vorhandene Bäume (je 1x Ahorn und Eiche mit über 10 m Kronendurchmesser und 1x Buche und Lärche mit über 5 m Kronendurchmesser) zum Erhalt festgesetzt. Die als zu erhaltener Einzelbaum festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Sie befinden sich auf privatem Grundstück. Der Erhalt wird durch Eintragung einer Baulast dauerhaft gesichert. Diese Festsetzung dient der Sicherung und Entwicklung von planinternen Grünstrukturen und hausgartentypischer Habitate sowie hinsichtlich der Erhaltungsfestsetzung der Vermeidung von Eingriffen in das artenschutzrechtliche Störungs- und Tötungsverbot.

f. Artenschutzrechtliche CEF Maßnahmen

Für den **Star** ist für den Verlust einer Bruthöhle innerhalb des Flst. 6/68 im Plangebiet als CEF -Maßnahme die Anbringung von 4 Starenkästen an zum Erhalt festgesetzten Bäumen auf dem Flst. 6/67 innerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Für den **Bluthänfling** ist für den Verlust von Habitat bzw. eines Brutrevieres (2.000 m^2) als CEF-Maßnahme die Anlage einer Hecke und von zwei Saumstreifen im Verhältnis von größer 1: 1 vorgesehen (siehe Hinweis Nr. 9). Der zuzuordnende Maßnahmenumfang beträgt hier 3.000 m^2 (Verhältnis 1: 1,5). Er umfasst die Maßnahmen M 1 und einen Teil von M 2/ M3 innerhalb der externen Kompensationsfläche in der Gemarkung Luhden (CEF-Maßnahme). Die Gesamtfläche der Maßnahmen M1, M2 und M3 beträgt dabei 5.305 m^2, davon verbleiben nach Abzug der CEF-Maßnahmenfläche noch 2.305 m^2 der Maßnahmen M 2 und M 3 für weitere Kompensationserfordernisse übrig. Die CEF-Maßnahmen für den Bluthänfling wurden bereits auf dem Flst. 28/1, Gemarkung Luhden, Flur 12, umgesetzt. Die Umsetzung erfolgte durch den Vorhabenträger. Die Durchführungsverpflichtung sowie Lage, Art und Umfang der

Ausgleichsmaßnahmen sind in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gesichert.

Für **Fledermäuse** ist für den Verlust von Quartierplätzen (Sommer-, Übergangsquartier) in einem Gebäude innerhalb des Flst. 6/68 im Plangebiet als CEF-Maßnahme die Anbringung von 8 Spaltenquartieren (Fledermausflachkästen, Fledermaus-Fassadenquartiere) an vorhandenen und verbleibenden Gebäuden auf dem Flst. 6/67 innerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Die CEF-Maßnahmen (Star und Fledermaus) befinden sich auf privatem Grundstück und wurden bereits umgesetzt. Die Umsetzung erfolgte über den Vorhabensträger, der Erhalt, die Reinigung und die Anbringung von Ersatz für abgängige Quartiere und Nistkästen wird durch Eintragung einer Baulast für das Flst. 6/67 dauerhaft gesichert.

g. Artenschutzrechtliche Vermeidung

Die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brut- und Vegetationszeit) zulässig. Zum Schutz von Fledermäusen ist ein Abbruch von Gebäuden in der Zeit vom 01. November bis 28. Februar zulässig. Ein abweichender Baubeginn/Abbruch innerhalb der Brutzeit/Aktivitätszeit von Fledermäusen ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Im Baufeld sind ggf. vorhandene Höhlenbäume vor Fällung bzw. Gebäude vor Abriss auf Fledermausbesatz zu kontrollieren und die Ergebnisse zu dokumentieren (Fachmann für Fledermäuse). Der Bericht ist vor Fällung der Höhlenbäume bzw. vor Abriss der Gebäude der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zur Prüfung vorzulegen. Die Fällung eines durch Fledermäuse genutzten Höhlenbaumes oder der Abriss eines genutzten Gebäudes ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schaumburg zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

h. Beleuchtung:

Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind zur Beleuchtung dieser Flächen insektenfreundliche Leuchtmittel und Beleuchtungen mit warm-weißem LED-Licht (max. 3.000 Kelvin) zu verwenden. Streulicht ist durch die Verwendung streulichtarmer (abgeschirmter/ lichtlenkender) Leuchtenkörper zu vermeiden. Die Masthöhen sind unter Berücksichtigung der Anforderungen an das Beleuchtungsbild möglichst niedrig zu wählen.

4.5 Grünflächen

4.5.1 Öffentliche Grünfläche

Am nordwestlichen Plangebietsrand erfolgt aus Gründen des Immissionsschutzes (Gewerbelärm) die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“. Die festgesetzte öffentliche Grünfläche wird gem. § 5 der textlichen Festsetzungen mit standortgerechten, im Naturraum heimische Sträuchern und Bäumen begrünt und dient zur Sicherung der Abstandseinhaltung zu dem nordwestlich angrenzenden Gewerbebetrieb nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen.

4.5.2 Private Grünfläche

Südlich an die öffentliche Grünfläche angrenzend erfolgt die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“. Diese Festsetzung dient aus Immissionsschutzgründen der Abstandseinhaltung des nordwestlich angrenzenden Gewerbebetriebes. Die festgesetzte private Grünfläche wird zur Lärm zugewandten Seite (öffentliche Verkehrsfläche Schulstraße) gem. § 5 und § 6 der textlichen Festsetzungen mit standortgerechten, im Naturraum heimische Sträuchern und Bäumen begrünt und zur Lärm abgewandten Seite Hausgarten ähnlich bepflanzt. Die festgesetzte private Grünflächen dient aus Gründen des Immissionsschutzes (Gewerbelärm) nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen.

4.5.3 Spielplatz

Südöstlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine der Allgemeinheit zugängliche öffentliche Grünfläche „Spielplatz“, die den bisherigen Anwohnern der angrenzenden Wohngebiete zur Verfügung steht. Diese Fläche soll auch zukünftig als Spielplatz den Anwohnern des neuen Wohngebietes dienen. Die Festsetzung eines Spielplatzes im Plangebiet des vorliegenden B-Planes Nr. 13 ist aufgrund der fußläufigen Erreichbarkeit der bereits im B-Plan Nr. 6 „Schlesierweg“ planungsrechtlich gesicherten öffentlichen Grünfläche „Spielplatz“ nicht erforderlich.

4.6 Immissionsschutz

4.6.1 Grundlagen

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

Für die Beurteilung der mit dieser Bauleitplanung verbundenen Immissionssituation ist die Berücksichtigung des unmittelbaren Planungsumfeldes von Bedeutung. Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes wird durch die bereits bestehenden Allgemeinen Wohngebiete, Mischgebiete sowie durch die im Nordwesten angrenzenden Gewerbebetriebe bestimmt. Auf das Plangebiet können auch Verkehrslärmimmissionen aus der Beanspruchung der angrenzenden und klassifizierten Straßen einwirken. Auf diese wird nachfolgend eingegangen.

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

4.6.2 Beurteilung der Schutzwürdigkeit von Nutzungen in Bezug auf Immissionen

Zur Beurteilung der zukünftig zu erwartenden Immissionssituation ist die Schutzwürdigkeit der im Plangebiet und in dessen Wirkungsumfeld bestehenden und geplanten Art der baulichen Nutzung in Anlehnung an die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführten Gebietstypen zu ermitteln. In diesem Zusammenhang sind zur Beurteilung der auf das Gebiet einwirkenden Lärmimmissionen die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ tags und nachts je nach Gebietstyp der Baunutzungsverordnung zu berücksichtigen.

Im Bebauungsplan Nr. 13 ist als Art der baulichen Nutzung ausschließlich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die südlich und südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen sind entsprechend ihrer prägenden Art der baulichen Nutzung ebenfalls als Allgemeine Wohngebiete zu beurteilen und die nördlich, östlich und westlich gelegenen Flächen als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO.

- Mischgebieten sind 60 dB(A) tags und 50 dB(A) bzw. 45 dB(A) nachts und für
- WA-Gebiete tags 55 dB(A) und nachts 45/40 dB(A) zu berücksichtigen.

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

[1] GTA Gesellschaft für Technische Akustik, „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 13 „Ehemaliges Sägewerk“ Gemeinde Ahnsen“, Hannover, 22.03.2022

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

Für die im Nordwesten an das Plangebiet angrenzenden gewerblichen Nutzungen ist die Verträglichkeit der heranrückenden Wohnbebauung an die bestehenden und im Sinne des § 34 BauGB planungsrechtlich zulässigen Gewerbe im Sinne des BImSchG zu beurteilen. Für Gewerbegebiete gilt aus der DIN 18005 die Schutzanforderung von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts, wobei die gewerbliche Nutzung auf das daran südlich angrenzende Mischgebiet (Feldstraße) bereits Rücksicht nehmen muss und daher eine nur eingeschränkte gewerbliche Nutzung erwarten lässt.

4.6.3 Verkehrslärm

In der schalltechnischen Untersuchung wurde für das geplante Allgemeine Wohngebiet die Einwirkungen durch Verkehrslärm der ca. 150 m entfernten Friedrich-Ebert-Straße (L 451) ermittelt und beurteilt.

Der schalltechnische Orientierungswert (Beiblatt 1 zu DIN 18005) für Allgemeine Wohngebiete wird am Tage und in der Nacht um mehrere Dezibel unterschritten. Die Planung ist daher im Hinblick auf die Einwirkung von Verkehrslärm als konfliktfrei zu betrachten. Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm sind daher nicht erforderlich.

4.6.4 Gewerbelärm

Die unmittelbar im Nordwesten an den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 13 angrenzende gewerbliche Nutzung wurde im Zusammenhang mit der auf die geplante Wohnnutzung einwirkende Beeinträchtigung schalltechnisch untersucht.

Auf der Grundlage der Berechnungsergebnisse zu den als Gewerbelärm bezeichneten Geräuschimmissionen wurde festgestellt, dass der zur Beurteilung von Gewerbelärm maßgebliche Orientierungswert des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A)) auf einer kleinen Fläche im Norden des Plangebietes überschritten wird. Betroffen ist ein ca. 55 m langer Sektor im äußersten Norden des Plangebietes. Die Überschreitungen betragen an der äußersten Spitze des Plangebietes am Tage und in der Nacht bis zu 2 dB(A).

Um als Maßnahme der Konfliktlösung einen ausreichenden Abstand (im Sinne des § 50 BImSchG) einzuhalten, wurde für das festgesetzte WA-Gebiet, das im Nordwesten am ehesten aufgrund der Nachbarschaft von Gewerbelärm betroffen ist, durch die Festsetzung einer Grünfläche (privat und öffentlich) ein ausreichender Abstand zur nordwestlich angrenzenden gewerblichen Nutzung berücksichtigt. Da die festgesetzten Grünflächen keinem Schutzanspruch zugeordnet werden, wird sichergestellt, dass der schalltechnische Orientierungswert im geplanten WA-Gebiet bei Ausschöpfung der Möglichkeiten der in der Nachbarschaft zulässigen Gewerbenutzungen eingehalten wird. Die Festsetzung der Grünflächen, die für sich nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, sondern Bepflanzt werden, ist geeignet, den Immissionskonflikt durch Gewerbelärm durch ausreichenden Abstand zu lösen. Die Außenwohnbereiche sind als Terrassen, Balkone und Loggien regelmäßig innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes zu erwarten, zumal diese als bauliche Anlagen innerhalb der festgesetzten Grünflächen nicht zulässig wären.

4.6.5 Geruch

Hinsichtlich der evtl. durch die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen oder landwirtschaftlicher Betriebe hervorgerufenen Immissionen, z.B. durch Gerüche, sind diese als ortsüblich zu bezeichnen und führen nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der geplanten Nutzung. Der Schutzanspruch der im Bebauungsplan festgesetzten Art der baulichen Nutzungen richtet sich nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL), die zur Anwendung

empfohlen wird. Danach sind in WA- und MI-Gebieten max. 10 % und in Gewerbegebieten max. 15 % Geruchswahrnehmungshäufigkeiten zulässig. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 sind im Gewerbegebiet, auch aufgrund der aufgebenden gewerblichen Nutzung keine geruchsrelevanten Gewerbebetriebe vorhanden. Weder die Gemeinde Ahnsen noch die Samtgemeinde Eilsen haben Kenntnis von etwaigen Geruchskonflikten.

Sollten innerhalb des Gewerbegebietes Geruchsemissionen ausgelöst werden, müssten diese auf die bereits aus dem unmittelbar angrenzenden Mischgebiet, Rücksicht nehmen, sodass im Plangebiet selbst aufgrund des zunehmenden Abstandes zur Geruchsquelle nur eine reduzierte Geruchswahrnehmung relevant würde. Das Plangebiet selbst wird jedoch hierfür nicht ursächlich, da das v.g. Mischgebiet vordringlich, mit den auch für WA-Gebiet gemäß GIRL zu beachtenden Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von max. 10 % beachtlich wären.

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

4.6.6 Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG und Störfallverordnung

Das Trennungsgebot stellt im Wesentlichen darauf ab, dass dem Grunde nach konkurrierende Nutzungen einen ausreichenden Abstand zueinander einhalten sollen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Es ist festzustellen, dass das Nebeneinander der im Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzungen und der im nahen Umfeld des Gebiets bereits vorhandenen und ausgeübten Wohnnutzungen aufgrund der nicht als erheblich zu bezeichnenden Immissionskonflikte auch mit dem Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG vereinbar ist. Zu den immissionsintensiveren gewerblichen Nutzungen, die im Nordwesten, nördlich der Feldstraße, angrenzen, wird durch die Festsetzung eines ausreichenden Abstandes sowie durch Ausschluss von Flächen, die nicht für den nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ein ausreichender Abstand eingehalten. Hierbei handelt es sich um Pflanzflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB.

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

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

5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die hier in Rede stehende Planung bezieht sich auf eine größtenteils ehemals bereits mit gewerblichen Nutzungen bebaute und hochversiegelte Fläche. Die Fläche hat aufgrund der im Gebiet und im Umfeld bereits bestehenden siedlungsstrukturell geprägten Nutzungen keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz. Der Bebauungsplan Nr. 13 trägt somit nicht dazu bei, die bereits vorbereiteten klimatischen Verhältnisse erheblich zu verschlechtern.

Der bauliche Eingriff bezog sich im Wesentlichen auf die Freilegung des Plangebietes und die damit verbundene Beseitigung von Gebäuden, sonstigen Flächenbefestigungen und in diesem

Zusammenhang auch bestehender Gehölze. Die städtebauliche Neuordnung weist jedoch eine umfangreiche Ein- und Durchgrünung aus, sodass nach Realisierung des Wohnquartiers kleinklimatisch wirksame Flächen (Reduzierung des Temperaturniveaus, Vermeidung von Staub und Regulierung der Luftfeuchtigkeit) gewährleistet werden können. Darüber hinaus sind Lebensräume für siedlungsbezogene Arten zu erwarten.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanes werden einzelne Festsetzungen zum Klimaschutz getroffen. U.a. wird mit der Festsetzung der offenen Bauweise ein Luftaustausch gewährleistet und durch die Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen sowie durch die in den örtlichen Bauvorschriften getroffenen Regelungen in Bezug auf die Gestaltung von Frei- und Gartenflächen ein zusätzlicher Beitrag zur Verschattung sowie zur Vermeidung und teilweisen Kompensation von Versiegelungen innerhalb des Plangebietes beigetragen.

Der B-Plan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt jedoch die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er sie in maßgeblicher Weise. Insofern wird den allgemeinen Klimaschutzzielen der Gemeinde Rechnung getragen.

Die Nutzung der Solarenergie wird ausdrücklich zugelassen. Einschränkungen in Bezug auf die Ausrichtung der Hauptbaukörper werden nicht festgesetzt, sodass eine individuelle und energetische Ausrichtung der Baukörper möglich wird. Die neu hinzukommenden Gebäude sind auf der Grundlage des GebäudeEnergieGesetzes (GEG) derart zu errichten, dass diese einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Häufig ist bereits zur Berücksichtigung der Anforderungen aus dem GEG die Errichtung von Photovoltaikanlagen obligatorisch, sodass auf eine Festsetzung der zwingenden Errichtung von Photovoltaikanlagen verzichtet wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass für den Bebauungsplan Nr. 13, für die bisher unversiegelten Flächen des im B-Plan Nr. 6 festgesetzten Gewerbegebietes, aufgrund der zunehmenden Anzahl und Intensität der Niederschläge mit der Zunahme von Oberflächenwasser zu rechnen ist. Daher ist bei der Dimensionierung der Versickerungs- und Rückhalteeinrichtungen auch zukünftig auf eine ausreichende Kapazität zu achten.

6 Altlasten und Kampfmittel

6.1 Altlasten

Im Altlastenkataster des Landkreises Schaumburg ist für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplan (Flst. 6/31, 6/32, 6/43, 6/45, 6/55, 6/59, 6/61, 6/62, 6/63, 6/66, 6/67, 6/68) der Altstandort Nr. 257.001.5.001.0001 „Sägewerk“ registriert. Aufgrund der ehemaligen Nutzung (Sägewerk) wird das Plangebiet auch zukünftig als Verdachtsfläche im Kataster geführt.

Parallel zur Planaufstellung wurden in Vorbereitung des geplanten Wohnquartiers die baulichen Anlagen und befestigten Freiflächen gutachterlich durch die GEO-data GmbH, Garbsen, untersucht und durch ein qualifiziertes Unternehmen (Firma Hagedorn Gütersloh GmbH) entfernt. Das im Rahmen des Rückbaus der Gebäudesubstanz und der mit Asphalt und Beton versiegelten Flächen anfallende mineralische Bauschutt-Material wurde dabei baubegleitend und umweltanalytisch untersucht und abtransportiert. Für die Entsorgung wurde ein Entsorgungstagebuch geführt und ein Entsorgungsbeleg der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Schaumburg vorgelegt.

In dem Bericht über den Rückbau des früheren Sägewerkes Möller der GEO-data GmbH, Garbsen, wird folgendes Ergebnis zusammengefasst:

„Der alte Gebäudebestand und die Flächenversiegelungen des ehemaligen Sägewerkes Möller auf dem Grundstück an der Schulstraße 28 in Ahnsen wurden vollständig rückgebaut. Zudem

konnte die lokale Boden-Verunreinigung durch MKW im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung ausreichend saniert werden. Die beim Rückbau angefallenen Materialien wurden vorschriftsmäßig separiert, umweltanalytisch untersucht, deklariert und entsorgt. Etwa 6.000 Tonnen unbelasteter mineralischer Bauschutt wurde vor Ort zerkleinert und als Recycling-Material abtransportiert.

Durch gezielte Auskofferung im Bereich der ehemaligen Eigenbedarfstankstelle wurden etwa 60 m3 mit MKW-belasteter Boden entnommen und damit das bekannte oberflächennahe Schadenszentrum (Tiefe: ca. 1 m u. GOK) vollständig entfernt. Die Ausdehnung der Bodenverunreinigung wurde durch beweissichernde Bodenproben entlang der Seitenwände und der Sohle der entstandenen Grube sowie durch einige Baggerschurfe vertikal und horizontal eingegrenzt.

Dabei wurde festgestellt, dass sich die ausgelaufenen Kraftstoffe innerhalb einer in größerer Tiefe befindlichen wasserdurchlässigen Wealden-Kreidetonstein-Schicht radial ausgebreitet hatten. In einem Radius von etwa 10 m rund um den ehemaligen unterirdischen Kraftstofftank befindet sich in einer Tiefe von 2,0 bis 2,5 m u. GOK daher noch eine kleinräumige, ortsstabile Restbelastung. Der vereinbarte Sanierungszielwert von KW-Index = 500 mg/kg wird außerhalb dieser Fläche – und insbesondere innerhalb des ersten Bodenmeters – nachweislich unterschritten.

Laut Aussage der zuständigen Behörde (Landkreis Schaumburg) kann dieser kleinräumige und ortsstabile Restschaden toleriert werden (siehe E-Mail vom 10. Mai 2022), da für die zukünftige Nutzung keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Sollte bei möglichen Tiefbauarbeiten im Bereich der ehemaligen Eigenbedarfstankstelle allerdings belasteter Boden angetroffen werden, kann dieser problemlos entfernt und über die bekannten Entsorgungswege abtransportiert werden.

Bei den Arbeiten im Rahmen der Baufeldfreimachung ergaben sich keine Hinweise auf eine Restbelastung durch den Überfüllschaden des ehemaligen Heizöltanks (Westseite Gebäude 13). Dieser wurde offenbar schon zu einem früheren Zeitpunkt vollständig beseitigt. Alle bekannten Altlasten auf dem Grundstück wurden also im Zuge des Rückbaus entfernt bzw. ausreichend saniert. Anhand der aktuellen Datenlage gibt es keine Anhaltspunkte für sonstige schädliche Bodenverunreinigungen auf dem Grundstück des ehemaligen Sägewerkes Möller an der Schulstraße 28 in Ahnsen. Vor diesem Hintergrund dürfte die geplante Wohnbebauung problemlos möglich sein."(GEO-data, Dienstleistungsgesellschaft für Geologie, Hydrogeologie und Umweltanalytik mbH, „Bericht über den Rückbau des früheren Sägewerks Möller in der Schulstraße 28, 31708 Ahnsen“, Garbsen, 23.05.2022, S. 20)

Nach Rückmeldung der Untere Bodenschutzbehörde des Landkreis Schaumburg bestehen auf der Grundlage des o.g. Berichts über den Rückbau des früheren Sägewerks Möller für eine geplante Wohnbebauung auf der Fläche des ehemaligen Sägewerks keine Bedenken.

Sollten bei den vorhabenbedingten Arbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten, ist die zuständige Untere Wasser- bzw. Abfallbehörde des Landkreises Schaumburg umgehend zu unterrichten, ggf. sind Arbeiten zu unterbrechen. Es wird empfohlen, Altlastenverdachtsflächen grundsätzlich von Überbauungen freizuhalten, solange die davon ausgehenden Gefahren nicht sicher erkundet, bearbeitet und beseitigt oder gesichert sind bzw. die Unschädlichkeit nachgewiesen ist (vgl. Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen).

6.2 Kampfmittel

Es sind keine Kampfmittelfunde innerhalb des Plangebietes oder seiner näheren Umgebung bekannt. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der

Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, umgehend zu benachrichtigen.

7 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine **Baudenkmale** vorhanden.

Im Plangebiet sind **archäologische Funde** nicht auszuschließen. Sollten bei zukünftigen geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde (z.B. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentration, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder Email: archaeologie@schaumburgerlandschaft.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Schaumburg unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eine Berücksichtigung der Belange hat im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung und Vorhabendurchführung zu erfolgen.

8 Daten zum Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 gliedert sich wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet (WA1/WA2/WA3)	16.845 m²
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:	*1.376 m²*
Öffentliche Grünfläche „Abstandsgrün“	329 m²
Private Grünfläche „Hausgarten“	268 m²
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:	*103 m²*
Öffentliche Verkehrsfläche:	3.089 m²
Plangebiet gesamt	20.531 m²

9 Durchführung des Bebauungsplanes

9.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 13 nicht erforderlich. Das Plangebiet wird hinsichtlich der Baugrundstücke und der abzuteilenden öffentlichen Flächen parzelliert und im Wege des einfachen Grunderwerbs weiter veräußert.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlichen Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für den Artenschutz (Star und Fledermaus) befinden sich auf einem privatem Grundstück (Flst. 6/67) und wurden bereits umgesetzt. Der Erhalt, die Reinigung und die Anbringung von Ersatz für abgängige Quartiere und Nistkästen wird durch Eintragung einer Baulast für das Flst. 6/67 dauerhaft gesichert.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für den Artenschutz (Bluthänfling) wurden bereits auf Flächen außerhalb des Plangebietes umgesetzt. Die Durchführung einschl. Durchführungszeitraum und das naturschutzfachliche Monitoring wurden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Vorhabenträger gesichert.

9.2 Ver- und Entsorgung

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

Abwasserbeseitigung

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

Für den Anschluss an das Abwassernetz ist frühzeitig eine Abstimmung mit der Samtgemeinde Eilsen vorzunehmen.

Oberflächenentwässerung

Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 13 sind im Bereich des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA1/WA2/WA3), das durch bereits bebaute Grundstücksflächen gekennzeichnet ist, deren befestigte Flächen bereits an den bestehenden Regenwasserkanal angeschlossen sind, keine erheblichen Beeinträchtigung der nachfolgenden Vorflut zu erwarten, da die befestigten Flächen bereits abflusswirksam sind und der Bebauungsplan die bereits bisher mögliche Flächenversiegelungen aufnimmt und diese nicht erhöht.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt durch den Anschluss an die in den angrenzenden Verkehrsflächen Schulstraße und Schlesier Weg vorhandenen Leitungen und wird durch die Stadtwerke Schaumburg-Lippe GmbH sichergestellt.

Für den Grundschutz bereitzustellende Löschwassermengen sind nach der 1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) - Arbeitsblatt W 405/Februar 2008 - zu bemessen. Der Grundschutz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der geplanten Nutzungen —WA-Gebiet — 800 l/min für eine Löschzeit von mind. zwei Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen. Der Löschwasserbereich erfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt.

Eine für das Plangebiet ausreichende Löschwasserversorgung gemäß dem DVGW- Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ ist durch die vorhandenen Leitungen und Entnahmestellen (Hydranten) gewährleistet.

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

Wasserversorgungsleitungen, die gleichzeitig der Löschwasserentnahme dienen, müssen einen

Mindestdurchmesser von DN 100 mm haben. Der erforderliche Durchmesser richtet sich nach dem Löschwasserbedarf.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung wird darauf hingewiesen, dass

- bei einer Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung zur Löschwasserentnahme innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Hydranten entsprechend der Hydranten-Richtlinien des DVGW-Arbeitsblattes W 331/I-VII zu installieren sind.
- bei einer Löschwasserversorgung über unabhängige Löschwasserentnahmestellen die Entnahme von Löschwasser durch Sauganschlüsse nach DIN 14 244 sicherzustellen ist.
- die Löschwasserentnahmestellen nach DIN 4066 gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen und freizuhalten sind, sodass die Flächen durch die Feuerwehr jederzeit ungehindert erreicht werden können.

Zu allen Gebäuden ist die Zuwegung für die Feuerwehr sicherzustellen. Feuerwehrzufahrten sind gemäß §§ 1 und 2 DVO-NBauO so anzulegen, dass der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten möglich ist. Die Flächen für die Feuerwehr müssen den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen vom 28. September 2012 entsprechen.

Abfallentsorgung

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

Im Landkreis Schaumburg werden ausschließlich dreiachsige Mülleinsammelfahrzeuge eingesetzt. Um den Unfallverhütungsvorschriften „Müllbeseitigung“ der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen zu genügen, ist die verkehrliche Erschließung von Baugebieten gemäß den „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 (Dreiachsige Müllfahrzeuge)“ auszuführen.

Die im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, sodass die v.g. Anforderungen berücksichtigt werden können.

Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt über die Westfalen Weser Netz GmbH. Die Gasversorgung wird durch die Stadtwerke Schaumburg-Lippe GmbH sichergestellt. Innerhalb des Plangebietes befindet sich an der westlichen Plangebietsgrenze eine Trafostation, die im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert wird.

Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung ist auf vorhandene Leitungen zu achten. Tiefwurzelnde Pflanzen dürfen vorhandene Leitungen nicht beeinträchtigen. Ferner sind in den Geh- und Verkehrswegen eine Kabeltrasse (Westfalen Weser Netz GmbH) freizuhalten, um das Gebiet mit elektrischer Energie versorgen zu können

Fernmeldewesen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Die Leitungen verlaufen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Hausanschlüsse. Im Rahmen der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung ist darauf zu achten, dass die Anlagen der Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Deutsche Telekom Technik GmbH ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Nach

Überprüfung der Deutschen Telekom Technik GmbH wird diese das hier in Rede stehende Plangebiet nicht telekommunikationstechnisch erschließen.

Für eine Glasfaserversorgung durch den Kooperationspartner Glasfaser NordWest GmbH & Co. KG wird die Gemeinde Ahnsen bzw. der Vorhabenträger im Rahmen der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung bei Bedarf Kontakt zur NordWest GmbH & Co. KG unter der Internetadresse https://glasfaser-nordwest.de oder https://glasfaser-nordwest.de/neubaugebiet/ Kontakt aufnehmen und frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten und Ausbauentscheidungen informieren.

9.3 Heilquellenschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet befindet sich in der Zone IV des Heilquellenschutzgebietes (HQSG) Bad Eilsen, Gebietsnummer 03257005191, Teilgebietsnummer 003. Die Bestimmungen der Heilquellenschutzverordnung sind zu beachten. Eine entsprechende Kennzeichnung ist im Bebauungsplan dargestellt.

9.4 Kosten

Der Gemeinde Ahnsen entstehen durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes keine Kosten im Sinne des § 127 BauGB, da das Gebiet durch einen Erschließungsträger entwickelt wird.

9.5 Bodenschutz

In den von Bebauung freizuhaltenden Bereichen (zukünftige Gärten) sollte durch Minimierung oder, wo möglich, Verzicht der Befahrung des feuchten Bodens mit Baufahrzeugen eine Verdichtung vermieden werden, um Beeinträchtigungen des Bodens zu verhindern.

9.6 Baugrund

Durch das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) wurde mitgeteilt, dass im Untergrund der Planungsfläche lösliche Sulfat-/Karbonatgesteine in Tiefen liegen, in denen lokal Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Plangebietes sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Planungsbereich die Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen im Plangebiet kann sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Die o.g. standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist bei Hinweisen auf Subrosion ggf. anzupassen. Weiterführende Informationen können unter www.lbeg.niedersachsen.de > Geologie > Baugrund > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren eingeholt werden.

Sofern im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes Baumaßnahmen erfolgen, verweist das LBEG für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver verwiesen.

Innerhalb des Satzungsgebietes finden sich nicht hebungs- uns setzungsempfindliche Locker- und Festgesteine. Es sind übliche lastabhängige Setzungen gut tragfähiger Locker- und Festgesteine zu erwarten. Es handelt sich im nordöstlichen Bereich des Plangebietes um die Bodenklasse 5, schwer lösbare Bodenart und im südwestlichen Bereich des Plangebietes um die Bodenklasse 6, leicht lösbarer Fels und vergleichbare Bodenart.

Die durch das LBEG vorgetragenen Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen

geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

Ob im Vorhabengebiet eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde, sind dem NIBIS-Kartenserver zu entnehmen.

Das Plangebiet befindet sich gemäß den Angaben des NIBIS-Kartenservers nicht in einem Bereich für den eine Erlaubnis gem. § 7 BBergG oder eine Bewilligung gem. § 8 BBergG erteilt und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG verliehen bzw. aufrecht erhalten wurde.

Ferner verweist das LBEG für Informationen über möglicherweise vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten auf die Internetseite www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte.
Salzabbaugerechtigkeiten sind für das vorliegende Plangebiet jedoch nicht bekannt.

9.7 Militärische Flugplätze

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bauschutzbereiches gem. § 12 (3) 1 a LuftVG des militärischen Flugplatzes Bückeburg.

Es ist mit Lärm- und Abgasimmissionen durch den Flugbetrieb/Flugplatz und des militärischen Betriebes des Standortübungsplatzes zu rechnen. Diesbezügliche Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr werden nicht anerkannt.

Kraneinsatz:

Sollte für die Errichtung der Gebäude/Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden, ist hierfür gemäß § 15 i.V.m. § 12 LuftVG die Genehmigung der militärischen Luftfahrtbehörde erforderlich. Für die Beantragung dieser luftrechtlichen Genehmigung werden folgende Angaben benötigt:

- Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 (geographische Daten Grad/Min./Sek.) des Kranstandortes
- Maximale Arbeitshöhe in m über Grund und über NN-Standzeit

Die Genehmigung ist vom Bauherrn rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 3 Wochen vorher) bei der militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen.

Anschrift militärische Luftfahrtbehörde:
Luftfahrtamt der Bundeswehr
Abteilung Referat 1 d
Luftwaffenkaserne Wahn
Postfach 90 61 10 / 529
51127 Köln

LufABw1dBauschutz@Bundeswehr.org

Bei Änderung der Bauhöhe ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen.

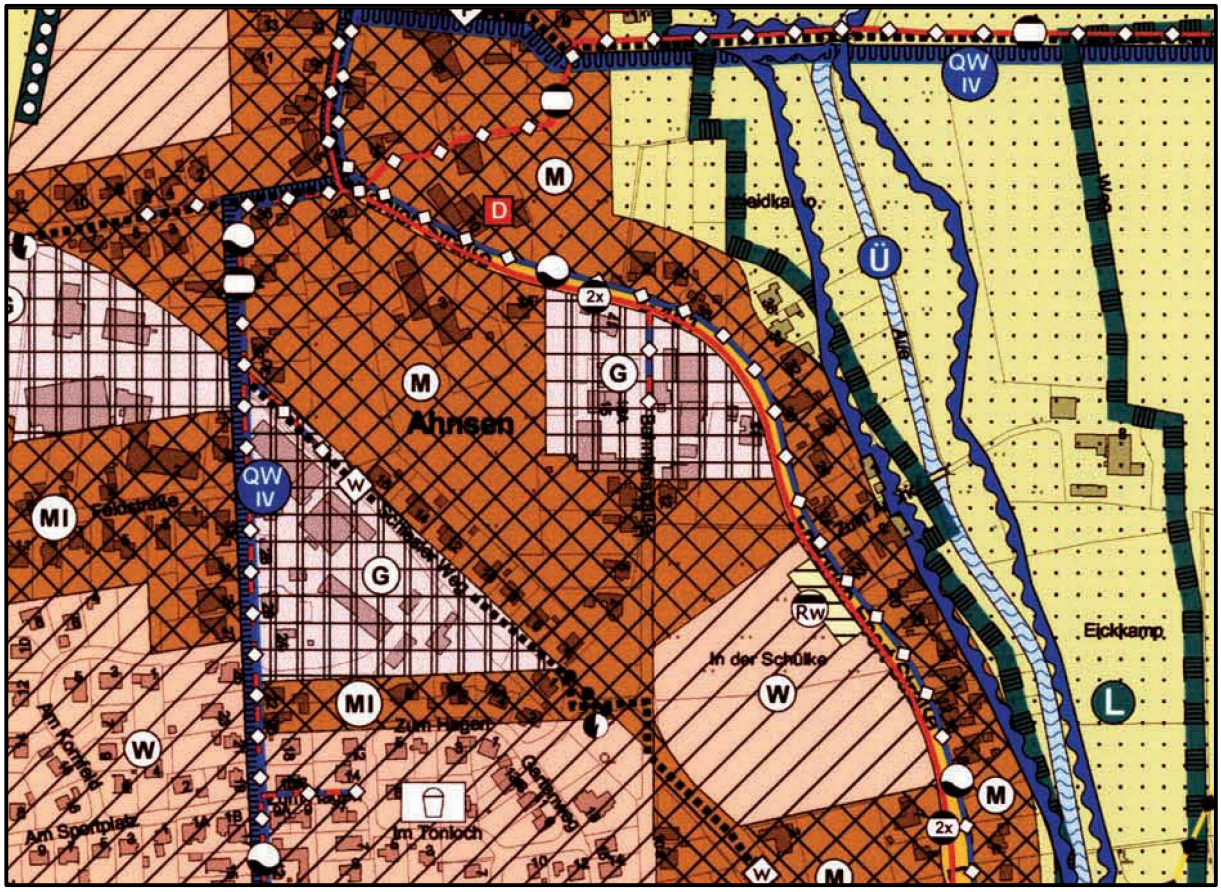
Anlage 1: Städtebaulicher Entwurf

Planungsbüro Reinold, i.o.M. 1:1000



Anlage 2: Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Eilsen

Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes





Bauleitplanung der Samtgemeinde Eilsen

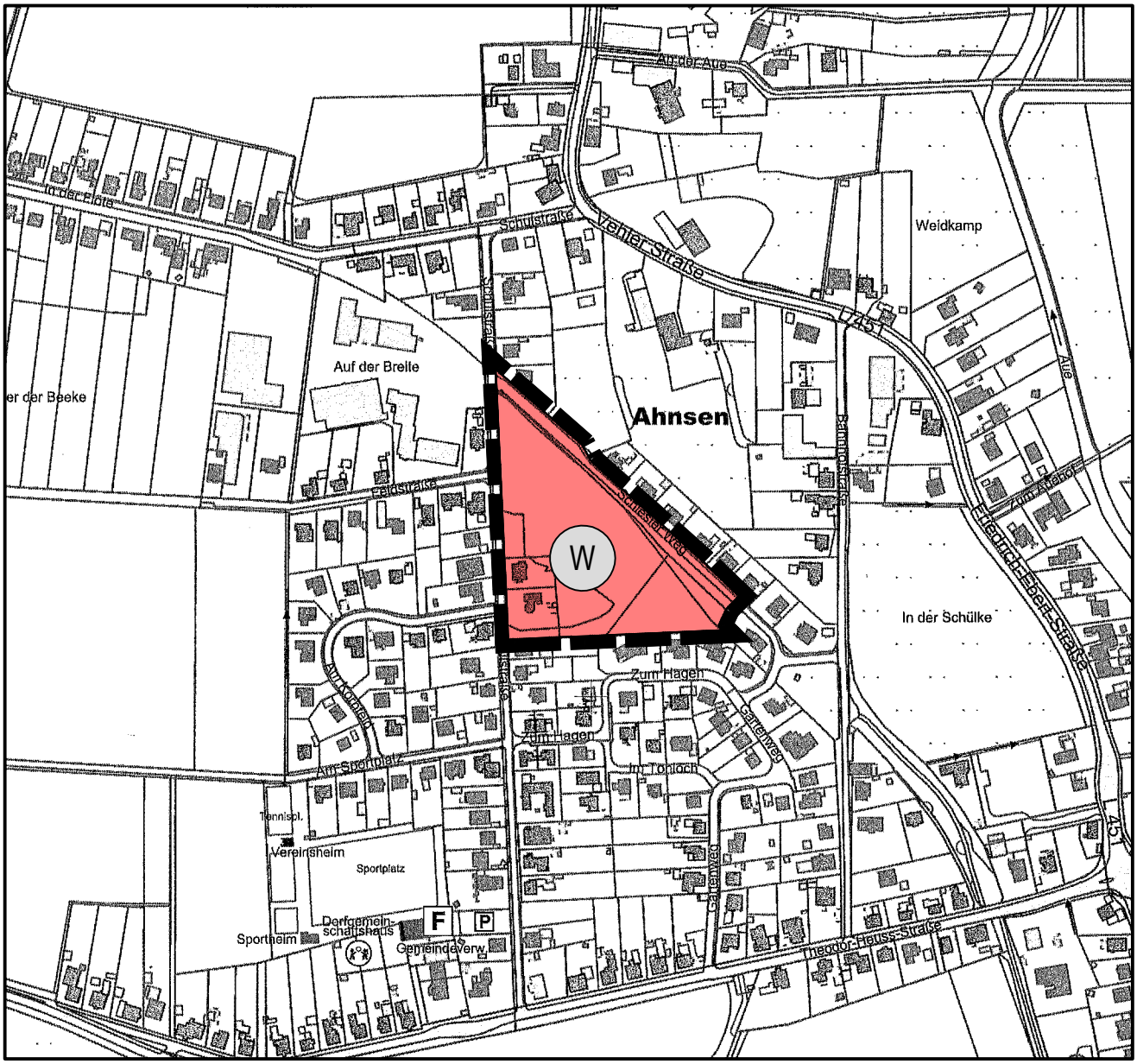
Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Planzeichenerklärung

W

Wohnbaufläche
(gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB, § 1 (1) Nr. 1 BauNVO)

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanberichtigung



Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5000 (AK 5)
Maßstab: 1: 5000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2022 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Katasteramt Rinteln

Hinweis:

Diese FNP-Berichtigung ist auf der Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017(BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, erstellt worden.

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
31675 Bückeburg - Fauststraße 7
Telefon 05722 - 7188760 Telefax 05722 - 7188761