



Begründung zum  
**Bebauungsplan Nr. 25 „Brackner Kohlhöfe“**  
mit örtlicher Bauvorschrift  
**Gemeinde Lauenbrück**  
- Entwurf - (Stand: 20.06.2022)

## Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG .....	3
2.	PLANUNTERLAGE.....	4
3.	GELTUNGSBEREICH .....	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN .....	5
4.1	Raumordnerische Vorgaben .....	5
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung .....	7
4.3	Verbindliche Bauleitplanung .....	8
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION .....	10
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE .....	10
7.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	11
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	12
7.4	Mindestgrundstücksgröße, Anzahl der Wohneinheiten .....	12
7.5	Verkehrsflächen .....	12
7.6	Grünordnung .....	12
7.7	Immissionsschutz.....	12
7.8	Örtliche Bauvorschrift.....	13
7.9	Flächenübersicht.....	13
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	13
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege.....	13
8.2	Ver- und Entsorgung.....	17
8.3	Wasserwirtschaft.....	17
8.4	Verkehr .....	17
8.5	Immissionsschutz.....	17

**Anhang:** Stellungnahme schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 25 „Brackner Kohlhöfe“ der Gemeinde Lauenbrück, AiR Ingenieurbüro GmbH, Hannover, Juni 2022

## 1. PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Lauenbrück in seiner Sitzung am 16.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Brackner Kohlhöfe“ mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB erfolgen. Diese seit der Novellierung des Baugesetzbuches ab dem 01.01.2007 gegebene Möglichkeit ist für Planungsfälle entwickelt worden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und somit zu einer innerörtlichen Siedlungsentwicklung und Vermeidung der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs beitragen. Dieses Verfahren ermöglicht eine erhebliche Vereinfachung und Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens. Dies beinhaltet, dass entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann.

Der Gesetzgeber hat die Aufstellung von Bebauungsplänen im Verfahren gemäß § 13a BauGB an folgende Bedingungen geknüpft:

1. Die Größe der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen. Dabei sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.
2. Der Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 6.993 m<sup>2</sup> und unterschreitet somit die genannte gesetzliche Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup> für festgesetzte Grundfläche deutlich. Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zu der vorliegenden Planung stehen, liegen nicht vor. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses befand sich ein weiterer Bebauungsplan der Innenentwicklung im Aufstellungsverfahren (B-Plan Nr. 24 „Hofstelle Wahlers“), der im Februar 2022 Rechtskraft erlangte. Dessen Geltungsbereich liegt in einer Entfernung von ca. 50 m westlich des vorliegenden Plangebietes. Abweichend vom hier vorliegenden Plan setzt der B-Plan Nr. 24 ein *Urbanes Gebiet* fest. Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 24 weist seinerseits eine Fläche von unter 6.000 m<sup>2</sup> auf, sodass selbst im Falle einer gemeinsamen Betrachtung der gesetzliche Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> für festgesetzte Grundfläche weiterhin deutlich unterschritten würde.
3. Durch die Planung dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß den Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht unterliegen. Mit der vorliegenden Bauleitplanung ist kein Vorhaben geplant, welches nach bundesrechtlichen oder landesrechtlichen Vorgaben der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Aufgrund des städtebaulichen Planungsziels mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Ausweisung eines *Allgemeinen Wohngebietes* planerisch vorzubereiten, ist zudem kein Vorhaben geplant, welches einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG): § 2 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ und Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG): § 1 Abs. 1 i. V. m. Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“).
4. Es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen. Es handelt sich dabei um die Erhaltungsziele

und Schutzzwecke von EU-Vogelschutzgebieten und Flora-Fauna-Habitat Gebieten (FFH-Gebiete).

Weder im Plangebiet, noch in seinem Umfeld befinden sich EU-Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete.

4. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte 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. Dementsprechend sind Flächen einander so zuzuordnen, dass bei schwereren Unfällen (z. B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, die zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führen), Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist, wie unter Punkt 2 bereits ausgeführt, die Ausweisung eines *Allgemeinen Wohngebietes* vorgesehen. Schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU sind damit nicht zu erwarten.

Somit sind sämtliche planungsrechtliche Voraussetzungen erfüllt und bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Im vorliegenden Fall wird zudem von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

## 2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom Vermessungsbüro Mittelstädt & Schröder zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

## 3. GELTUNGSBEREICH

Der ca. 0,69 ha große Geltungsbereich befindet sich im Zentrum der Ortschaft Lauenbrück, südlich der Straße Im Heidhorn (K 212) und westlich des Kohlhofsweg. Die räumliche Lage des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Abbildung, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung zu entnehmen.

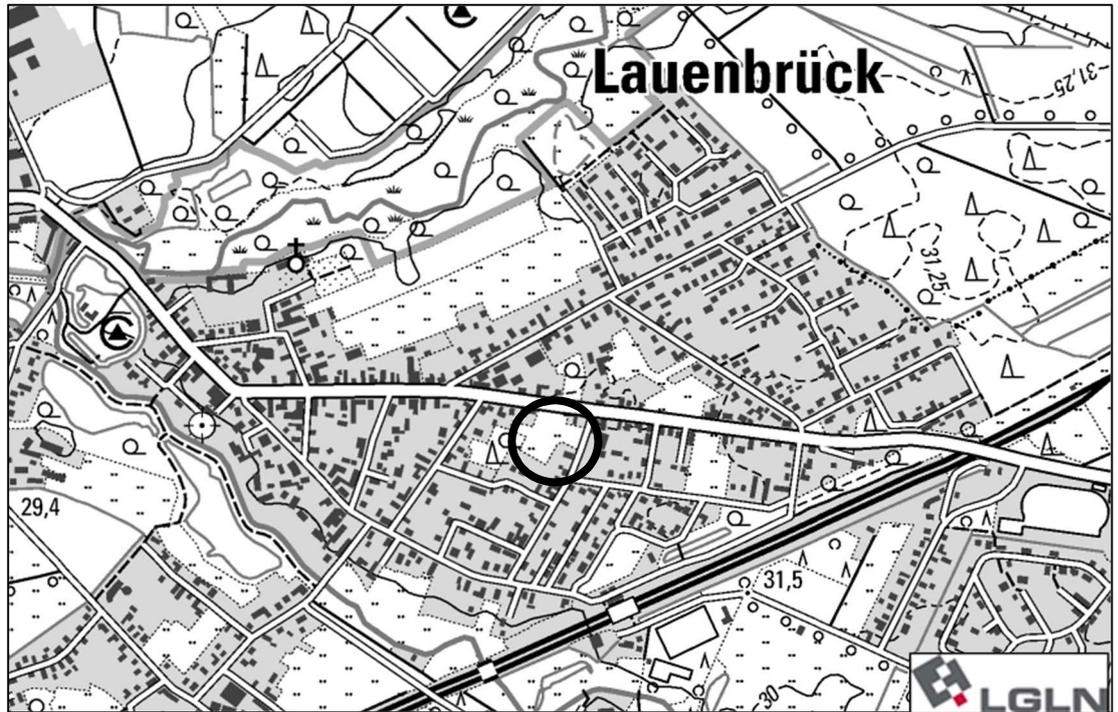


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes

#### 4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

##### 4.1 Raumordnerische Vorgaben

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Daher werden im nachfolgenden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Gemeinde Lauenbrück und das Plangebiet wiedergegeben, die dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 i. d. F. von 2017 (LROP) sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 (RROP) für den Landkreis Rotenburg (Wümme) zu entnehmen sind.

Gemäß dem **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017** erfolgt die Zuordnung des Landkreises Rotenburg (Wümme) zur Metropolregion Hamburg. Das LROP enthält zudem folgende raumordnerische Zielvorgaben, die für die vorliegende Planung relevant sind:

##### **1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes**

**1.1 01** *„In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. [...]“*

**1.1 02** *„Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen*

- *die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,*
- *die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden, [...].*

*Dabei sollen*

- *die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden,*

- belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert werden,
- die Folgen für das Klima berücksichtigt und die Möglichkeiten zur Eindämmung des Treibhauseffektes genutzt werden.“ [...]

**1.1 03** „Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.“

## **2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur**

**2.1 01** „In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“

**2.1.06** „Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen ist hiervon unbenommen.“

Mit der vorliegenden Planung soll ein *Allgemeines Wohngebiet* zur Schaffung von Wohnbebauung in der Gemeinde Lauenbrück im Sinne einer Nachverdichtung entwickelt werden.

Da das Plangebiet direkt im Ortszentrum liegt trägt die Gemeinde der Zielvorgabe der vorrangigen Innenentwicklung in hohem Maße Rechnung. Die vorliegende Planung ist mit den Inhalten der Landesplanung vereinbar.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm 2020** des Landkreises Rotenburg (Wümme) enthält folgende raumordnerische Vorgaben:

## **2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur**

**2.1.01** „Es soll eine vielfältige, regionaltypische und ökologisch angepasste Siedlungsentwicklung erhalten und im Sinne einer Nachhaltigkeit entwickelt werden. [...] **Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen.** [...] Als Planungsinstrumente sollen neben der Bauleitplanung u. a. Städtebauförderungsprogramme, ländliche Entwicklungskonzepte, Dorfentwicklungs- und Flurbereinigungsverfahren dienen.“

**2.1.05** „Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben. **Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken.**“

In der zeichnerischen Darstellung des RROP ist die Gemeinde Lauenbrück als *Grundzentrum* gekennzeichnet. Das Plangebiet selbst liegt innerhalb des *zentralen Siedlungsgebietes*. Die das Plangebiet umgebenden Flächen sind ebenfalls Bestandteil des *zentralen Siedlungsgebietes*.

Mit der vorliegenden Planung ist die Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebietes* vorgesehen, welches der Schaffung von Wohnbebauung innerhalb des Siedlungskörpers des Grundzentrums dienen soll. Die Planung entspricht damit auch den vorstehenden Zielen des RROP 2020. Dem raumordnerischen Ziel einer vorrangigen Innenentwicklung zur Ausweisung neuer Siedlungsgebiete wird vollständig Rechnung getragen. Da die Flächen innerhalb des *zentralen Siedlungsgebietes* der Gemeinde Lauenbrück liegen, sind sie für eine Siedlungsentwicklung aus städtebaulicher Sicht besonders geeignet. Die Lage des Plangebietes im Ortszentrum und der damit verbundenen Nähe zu den infrastrukturellen Einrichtungen in Lauenbrück schaffen ein für alle Altersgruppen attraktives Angebot. Damit kann die Gemeinde ihre

raumordnerische Funktion als *Grundzentrum* stärken. Die Inanspruchnahme eines bereits bebauten Bereiches zur Nachverdichtung entspricht dabei dem Ziel einer vorrangigen Innenentwicklung.

Die nördlich verlaufende K 212 (Im Heidhorn) ist als *Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung* gekennzeichnet. Gemäß den Ausführungen des RROP sind die als Vorranggebiet dargestellten Straßen zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen. Die Kreisstraße 212 wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

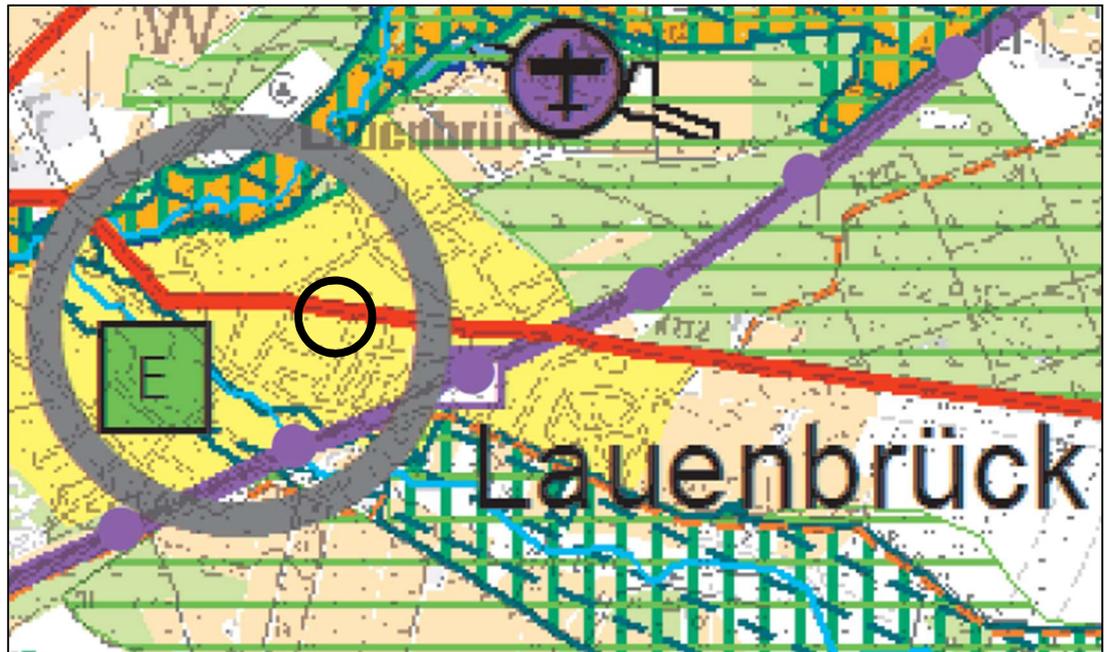


Abb. 2: Auszug aus dem RROP 2020 des Landkreises Rotenburg (Wümme) (Plangebiet ist markiert)

Der vorliegende Bebauungsplan ist somit mit den Inhalten der Landesplanung und Raumordnung vereinbar.

#### 4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fintel ist das Plangebiet als Teil einer größeren, zusammenhängen *gemischten Baufläche* (M) dargestellt, die sich auch nördlich der als *Hauptverkehrsstraße* dargestellten, nördlich des Geltungsbereiches verlaufenden Straße Im Heidhorn fortsetzt. Östlich und südöstlich schließen in der weiteren Folge Wohnbauflächen an.

Aus den vorstehenden Erläuterungen wird deutlich, dass zwischen den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes und den geplanten Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes (*Allgemeines Wohngebiet*) Abweichungen bestehen.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB kommt Absatz 2 Nr. 2 zur Anwendung, dementsprechend „kann ein *Bebauungsplan*, der von den Darstellungen des *Flächennutzungsplanes* abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der *Flächennutzungsplan* geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der *Flächennutzungsplan* ist im Wege der Berichtigung anzupassen;“.

Da einerseits der Flächennutzungsplan in verschiedenen Bereichen ein „Nebeneinander“ von *Wohnbauflächen* und *Gemischten Bauflächen* bereits vorsieht, die angestrebte Bebauung ausdrücklich dem Ziel der Wohnraumbeschaffung dient und auch im näheren räumlichen Umfeld bereits *Wohnbauflächen* bzw. *Allgemeine Wohngebiete* vorhanden sind ist festzustellen, dass die Inhalte des Bebauungsplanes geeignet sind die geordnete städtebauliche Entwick-

lung des Gemeindegebietes sicherzustellen. Der Flächennutzungsplan wird daher auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

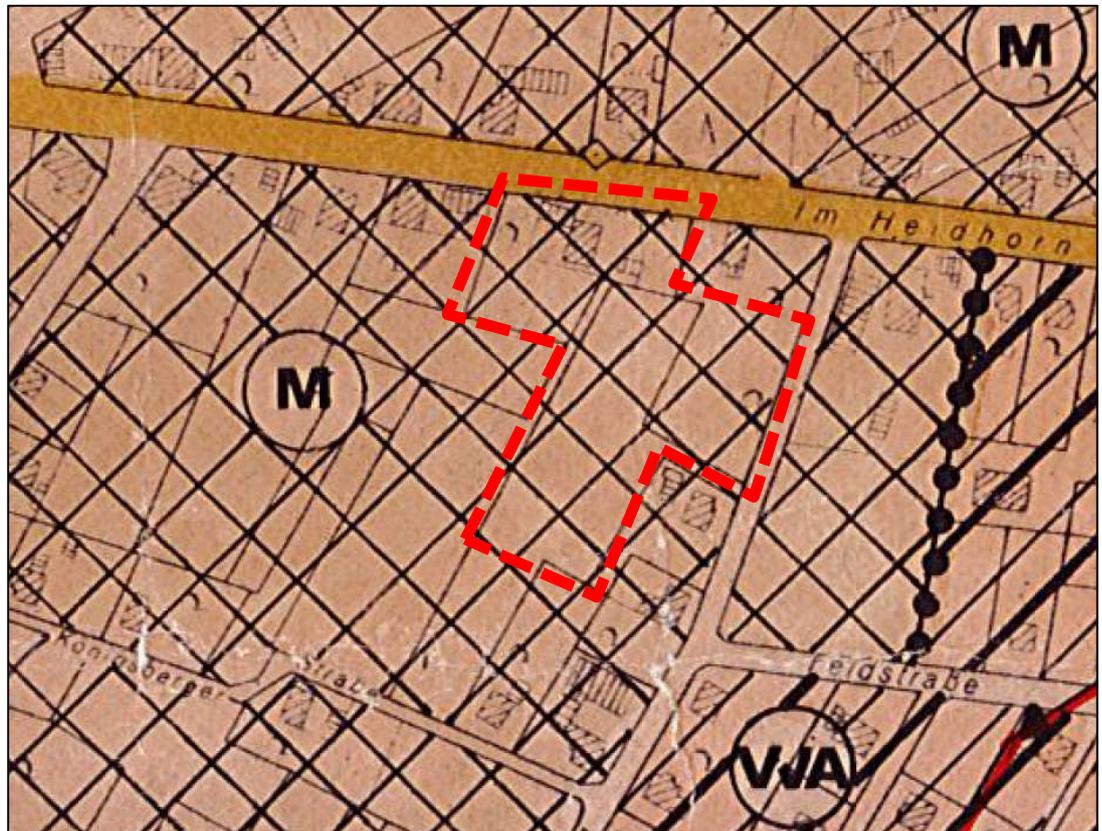


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fintel (Plangebiet ist markiert)

#### 4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt derzeit kein rechtswirksamer Bebauungsplan vor.

Unmittelbar östlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 1 „Am Bahnhof“ in der Fassung seiner 1. Änderung an, der im Mai 1969 Rechtskraft erlangte. Dieser Bebauungsplan setzt in dem angrenzenden Bereich *Straßenverkehrsflächen* ebenso fest wie *Allgemeine Wohngebiete*. Letztere sind geprägt durch großflächige Bauzonen, eine maximal zulässige Zweigeschossigkeit und eine Grundflächenzahl sowie Geschossflächenzahl von jeweils 0,4.



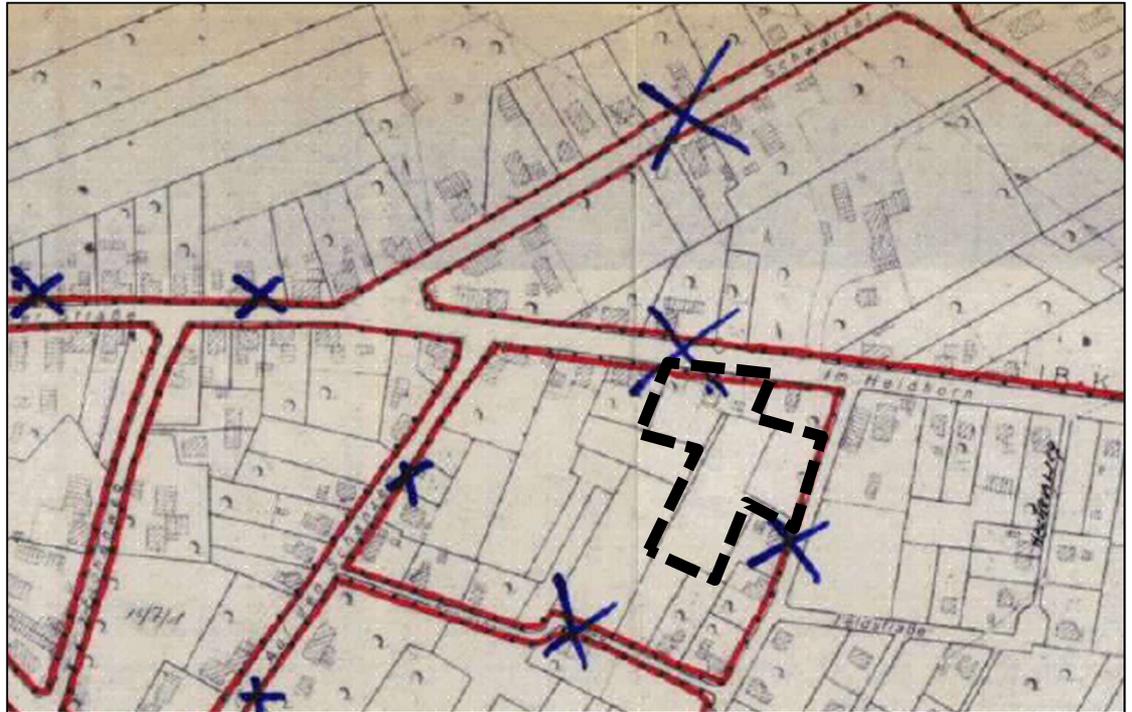


Abb. 5: Auszug aus dem B-Plan Nr. 4 (Plangebiet ist markiert)

## 5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Ortschaft Lauenbrück, südlich der Straße Im Heidhorn (K 212) und westlich des Kohlhofsweg. Die städtebauliche Situation ist geprägt durch straßenorientierte Wohnbebauung mit nur spärlich bebauten „Hinterliegerflächen“. Die vormals (im Flächennutzungsplan noch erkennbare) geschlossene Bebauung entlang der Kreisstraße wurde im Geltungsbereich bereits vor mehreren Jahren beseitigt, sodass sich in jenem Bereich ein „Spontangehölz“ entwickeln konnte. Die sonstigen Freiflächen unterliegen großteils einer Nutzung als Wiese und stellen sich insofern als Grünlandflächen unterschiedlicher Nutzungsintensität dar. Hinzu kommen kleinere Streuobstbestände, sonstige Ruderalflächen und eine prägende Baumreihe aus Nadelgehölzen.

Die das Plangebiet umgebenden Bereiche sind durch die Bebauung der Ortslage Lauenbrück charakterisiert, welche sich aus der für einen Ortskern typischen gemischten Bebauung aus gewerblichen Nutzungen und Wohnbebauung zusammensetzt.

## 6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Die Gemeinde Lauenbrück möchte durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere wohnbauliche Entwicklung des Grundzentrums schaffen. Im Sinne einer vorrangigen Innenentwicklung soll die Möglichkeit zur baulichen Nutzung inmitten der Ortschaft gelegener und bereits baulich vorgeprägter Flächen geschaffen werden. Die geplante Bebauung soll sich dabei in das städtebauliche Umfeld einfügen. Mit der Planung möchte die Gemeinde einen teils brach liegenden Bereich in zentraler Lage revitalisieren und durch die Schaffung eines breiten planerischen Angebotsrahmens die zielgerichtete und bedarfsgerechte Ortsentwicklung fortschreiben. Damit soll die Attraktivität der Ortsmitte erhöht und die raumordnerische Funktion der Gemeinde Lauenbrück als *Grundzentrum* im Hinblick auf eine zukunftsfähige Infrastruktur und ein heterogenes Wohnungsangebot gestärkt werden.

Ziel der Planung ist die Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebietes*. Das Plangebiet umfasst dabei zwei Teilbereiche, die einer städtebaulichen Abstufung (hier bezogen auf die baulichen Höhen) dienen. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen Im Heidhorn (K 212) und Kohlhofsweg.

Die Umnutzung bisher unbebauter Flächen im Siedlungszusammenhang führt zu einer Nachverdichtung (in besiedelten Bereichen) und trägt somit gleichsam zu einer besseren Ausnutzung von Baugrundstücken im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bei.

## 7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als *Allgemeines Wohngebiet (WA)* festgesetzt. Über eine textliche Festsetzung wird geregelt, dass die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO) sind. Tankstellen nehmen zu meist große Flächen in Anspruch, führen temporär zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und verursachen zusätzliche Lärmimmissionen, daher sind diese Betriebe nicht zulässig. Zudem stehen für diese Nutzungen an anderer Stelle des Gemeindegebietes ausreichende Standorte zur Verfügung. Gleiches gilt für die ebenfalls ausgeschlossenen Gartenbaubetriebe. Die Realisation von Beherbergungsgewerbe im Plangebiet würde zudem dem Wunsch entgegenwirken, gezielt den Bedarf an Wohngebäuden im Gemeindegebiet zu decken.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die *Grundflächenzahl (GRZ)*, die *Anzahl der zulässigen Vollgeschosse*, die *maximal zulässige Traufhöhe* und *Höhe baulicher Anlagen* sowie die *Erdgeschossfußbodenhöhe* bestimmt.

Die **Grundflächenzahl** gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und bestimmt damit auch den Versiegelungsgrad des jeweiligen Baugrundstückes.

Die *Grundflächenzahl* wird im *Allgemeinen Wohngebiet* auf 0,4 festgesetzt. Der Orientierungswert der BauNVO wird damit nicht ausgeschöpft. Zusammen mit der gesetzlich zulässigen Überschreitung i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich eine maximal zulässige Versiegelung von 60 % der Baugrundstücke. Auf diese Weise soll gewährleistet werden, dass auch bei der Zulässigkeit verdichteter Bauformen eine städtebauliche Qualität auch im Hinblick auf das innerörtliche Kleinklima gewahrt bleibt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der **Geschossigkeit** und Regelungen zur maximal zulässigen **Höhe baulicher Anlagen** sowie **Traufhöhe** bestimmt. Die Regelungen zur *Traufhöhe* und *maximalen Höhe baulicher Anlagen* stellen sicher, dass sich die geplante Bebauung gut in die städtebauliche Struktur einfügen wird. Insbesondere wird durch entsprechend differenzierte Festsetzungen für die **Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2** eine Abstufung in der Weise vorgenommen, dass die Gebäude in den bislang unbebauten „Hinterliegerbereichen“ etwas niedriger ausgeführt werden müssen. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeteile wie Schornsteinen ist um bis zu 1,5 m zulässig, um unzumutbare Härten zu vermeiden. Als **Geschossigkeit** werden analog zu den Inhalten des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 1 zwei Vollgeschosse als Obergrenze festgesetzt.

Ergänzt werden die Regelungen zur Geschossigkeit und Firsthöhe durch die Festsetzung einer **Erdgeschossfußbodenhöhe**. Der fertige Fußboden im Erdgeschoss der baulichen Anlagen darf eine Höhe von 50 cm im Endausbau nicht überschreiten. Die Erdgeschossfußbodenhöhe gewährleistet, dass eine gewisse Einheitlichkeit der Hochbauten gewahrt bleibt und keine für den ländlichen Raum untypische Gebäudetypen entstehen.

Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen wird ein Höhenfestpunkt (mit einer Höhe von 31,49 m über NHN) im Bereich der Straße Im Heidhorn festgelegt.

### 7.3 **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Es wird eine **offene Bauweise** festgesetzt, der zufolge die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind und Längen von bis zu 50 m erreichen dürfen. Als Gebäudetyp sind *Einzel- und Doppelhäuser* zulässig.

Es wird zudem eine durchgängig große zusammenhängende **überbaubare Grundstücksfläche**, eine sog. Bauzone, festgesetzt, die eine optimale Nutzung der Grundstücke nach den Bedürfnissen der Eigentümer ermöglicht. Zudem kann dadurch die Ausrichtung der Gebäude auf den Grundstücken unter energetischen Gesichtspunkten (z. B. Solaranlagen, Wintergärten) optimal gestaltet werden.

Lediglich klarstellend wird festgesetzt, dass Nebenanlagen grundsätzlich auch außerhalb der Bauzonen zulässig sind.

### 7.4 **Mindestgrundstücksgröße, Anzahl der Wohneinheiten**

Gleichwohl der vorliegende Bebauungsplan dem Ziel der Innenentwicklung und städtebaulichen Nachverdichtung dient sollen die entstehenden Strukturen sich in die örtliche Bebauung einfügen. Um in diesem Sinne die städtebauliche Dichte in einem verträglichen Rahmen zu halten werden Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt.

Die Zulässigkeit von bis zu 4 Wohneinheiten pro Wohngebäude gewährleistet, dass im Geltungsbereich neben der „klassischen dörflichen Einfamilienhausbebauung“ bedarfsweise auch Mietwohnungsbau erfolgen kann.

### 7.5 **Verkehrsflächen**

Zur inneren Erschließung insbesondere der „in zweiter Baureihe“ zu errichtender Gebäude wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privatstraße“ festgesetzt. Sie ist in den festgesetzten Abmessungen als Stichweg konzipiert, der über keine Wendeanlage verfügt und insofern auch nicht regulär von mehrachsigen Fahrzeugen (wie bspw. Müllfahrzeugen) befahren wird.

Im Einmündungsbereich zur östlich verlaufenden Straße Kohlhofsweg wird eine Aufweitung der Verkehrsfläche festgesetzt, der die Zweckbestimmung „Müllbehälterplatz“ zugewiesen wird. Dieser Platz sollen an den Tagen der Abfuhr zur Aufstellung die Müllbehälter jener Gebäude „in zweiter Reihe“ dienen, die nicht unmittelbar mit Müllfahrzeugen angefahren werden können.

### 7.6 **Grünordnung**

Es wird geregelt, dass auf den Baugrundstücken innerhalb des *Allgemeinen Wohngebiet* jeweils ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist. Damit möchte die Gemeinde ein Mindestmaß an Durchgrünung im Plangebiet sicherstellen, womit unter anderem dem Mikroklima Rechnung getragen werden soll.

### 7.7 **Immissionsschutz**

Mittels zeichnerischer und textlicher Festsetzungen werden jene Bereiche, in denen verkehrsbedingte Schallimmissionen zu erwarten sind, kenntlich gemacht und abgestimmt auf die jeweils zu erwartenden Immissionen Maßnahmen festgesetzt, die ein gesundes Wohnen gewährleisten. Die festgesetzten Lärmpegelbereiche und Maßnahmen wurden aufgrund einer qualifizierten schalltechnischen Untersuchung getroffen, welche der vorliegenden Begründung als Anhang beigefügt ist.

## 7.8 Örtliche Bauvorschrift

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, welche als örtliche Bauvorschrift Bestandteil des Bebauungsplans werden, erfolgen unter der Zielsetzung, über die bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten hinaus zu gewährleisten, dass die entstehende Bebauung sich in das Ortsbild der Gemeinde Lauenbrück eingliedert. Aus diesem Grunde werden im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift Regelungen zur Dachgestaltung in Bezug auf die Dachmaterialien und -farben, zur Fassadengestaltung sowie zu Grundstückseinfriedungen getroffen. Hierdurch wird sichergestellt, dass sich das Plangebiet in das bestehende Siedlungsbild einfügt.

## 7.9 Flächenübersicht

Flächenart	Größe in m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet WA	6.791 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung (Privatstraße)	202 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>6.993 m<sup>2</sup></b>

## 8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

### 8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Entsprechend den Regelungen des § 13a BauGB besteht für den vorliegenden Bebauungsplan kein Erfordernis, eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Ungeachtet dessen sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die gemeindliche Abwägung einzustellen.

Zur Einschätzung der Situation von Natur und Umwelt wurde im Oktober 2021 eine Ortsbegehung durchgeführt, während derer keine gesetzlich geschützten Strukturen festgestellt werden konnten. Im Zuge der Ortsbegehung wurden zudem die vorhandenen Biotoptypen erfasst.

Zur Bewertung der naturschutzfachlichen Belange werden in Niedersachsen, wie auch in anderen Bundesländern, in der Regel genormte Bewertungs- und Kompensationsmodelle angewandt. Hier erfolgt die Bewertung anhand des so genannten Breuer-Modells von 1994 in seiner aktuellen Version aus dem Jahr 2006.

Für das Schutzgut *Pflanzen und Tiere* sieht das Modell eine Bewertung in einer 5-stufigen Werteskala (I-V) vor, für die Schutzgüter *Boden, Wasser, Klima / Luft* sowie *Landschaftsbild* eine 3-stufige Werteskala (1-3).

Analog zu den letztgenannten Schutzgütern werden auch die weiteren hier behandelten Schutzgüter *Menschen, Fläche, Biologische Vielfalt, Sonstige Sach- und Kulturgüter, Schutzgebiete und -objekte, sowie Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern* zur besseren Vergleichbarkeit in einer 3-stufigen Werteskala (1-3) bewertet.

Hierbei gilt:

Tab. 1: Wertstufen nach Breuer (2006)

<b>Wertstufe V/3:</b>	Schutzgüter von <b>besonderer Bedeutung</b> (⇒ besonders gute / wertvolle Ausprägungen)
<b>Wertstufe IV:</b>	Schutzgüter von <b>besonderer bis allgemeiner Bedeutung</b>
<b>Wertstufe III/2:</b>	Schutzgüter von <b>allgemeiner Bedeutung</b>
<b>Wertstufe II:</b>	Schutzgüter von <b>allgemeiner bis geringer Bedeutung</b>
<b>Wertstufe I/1:</b>	Schutzgüter von <b>geringer Bedeutung</b> (⇒ schlechte / wenig wertvolle Ausprägungen)

Das Plangebiet wird im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als *gemischte Baufläche (M)* dargestellt. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht derzeit nicht.

Die vorgesehene Planung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 sieht die Festsetzungen eines rund 6.600 m<sup>2</sup> großen *Allgemeinen Wohngebiets (WA)* und ca. 202 m<sup>2</sup> *Verkehrsfläche* fest.

Eine Durchgrünung des Plangebiets erfolgt durch die Beschränkung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4. Zudem ist innerhalb eines jeden Baugrundstücks spätestens in der Pflanzperiode nach in Nutzungsname des Grundstücks ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Dem Plangebiet kommt in Bezug auf das Schutzgut **Mensch** aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung eine Bedeutung zu. Die Weidenutzung bzw. die Bewirtschaftung als Grünland dient der Futtermittelproduktion oder im Fall der Beweidung durch Pferde der Freizeitnutzung. Ortsbildprägende Strukturen mit einer Bedeutung für das Heimatgefühl der Anwohner sind im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden. Eine besondere Bedeutung für die Erholung kann nicht erkannt werden, da sich das Plangebiet inmitten der Ortslage von Lauenbrück befindet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25 befindet sich zudem in einem Bereich, der durch Schallimmissionen der nördlich angrenzenden Kreisstraße K 212 beeinflusst wird. Insgesamt ist dem Plangebiet bezogen auf das Schutzgut **Mensch** derzeit eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zuzuordnen.

Durch die vorgesehene Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebiet (WA)* und von *Straßenverkehrsflächen* kommt dem Plangebiet zukünftig eine Bedeutung als Wohnstandort zu. Eine Bedeutung für die Produktion von landwirtschaftlichen Produkten bzw. die Erholungswirkung weidender Pferde, ist im Plangebiet dagegen nicht länger vorhanden. Zusammenfassend bleibt die allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) bezogen auf das Schutzgut **Mensch** erhalten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht gegeben.

Hinsichtlich des Schutzguts **Fläche** weist das Plangebiet derzeit lediglich geringfügige Versiegelungen im Südosten auf. Das Plangebiet besitzt nicht die Ausprägung einer ausgedehnten Freifläche. Durch die vorliegende Bauleitplanung kommt es zu einer teilweisen Versiegelung der Bodenoberfläche. Die Fläche des *Allgemeinen Wohngebiets (WA)* darf bis zu einer GRZ von 0,4 zzgl. einer Überbauung durch Nebenanlagen um 50 % der GRZ versiegelt werden. Dazu kommen die durch den Bau von *Verkehrsflächen* hervorgerufenen Versiegelungen.

**Tab. 1: Erforderlicher Kompensationsbedarf nach Breuer (2006) für die Schutzgüter Fläche und Boden**

	Fläche	Ermöglichte Versiegelung	Kompensationsfaktor	Kompensationsbedarf
Allgemeines Wohngebiet (WA)	6.791 m <sup>2</sup> <i>davon bereits versiegelt:</i> 50 m <sup>2</sup>	4.045 m <sup>2</sup> = (0,4 + 0,2) x (6.791 m <sup>2</sup> - 50 m <sup>2</sup> )	0,5	2.023 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	202 m <sup>2</sup>	100 % = 202 m <sup>2</sup>	0,5	202 m <sup>2</sup>
<i>Summe</i>	6.993 m <sup>2</sup>			<u>2.225 m<sup>2</sup></u>

Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades kommt es zu einer Flächenversiegelung, welche einen theoretischen Kompensationsbedarf von 2.225 m<sup>2</sup> hervorruft.

Als innerörtlicher Bereich kommt dem Schutzgut **Pflanzen und Tiere** nur eine untergeordnete Bedeutung zu. Die Vegetation wird durch die angesäten Grünlandarten (*Poaceae*) geprägt. Im Norden des Plangebiets ist ein Gehölzbestand des Siedlungsbereichs, bestehend aus typischen Pionierarten (Hängebirke – *Betula pendula*, Stiel-Eiche – *Quercus robur*, Schwarzerle – *Alnus glutinosa*), vorhanden. Die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen und ihr Flächengrößen werden in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Tab. 2: Biotoptypen und Flächengrößen des Plangebiets

Biotoptyp	Flächengröße	Wertstufe
Sonstiger Pionier- und Sukzessionswald (WPS)	ca. 1.399 m <sup>2</sup>	III
Sonstiges feuchtes Extensivgrünland (GEF)	ca. 1.013 m <sup>2</sup>	III
Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)	ca. 2.183 m <sup>2</sup>	II
Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) / Alter Streuobstbestand (HOA)	ca. 754 m <sup>2</sup> mit 4 Obstbäumen	III mit V
Artenarmer Scherrasen (GRA)	ca. 366 m <sup>2</sup>	I
Siedlungsgehölz aus überwiegend nicht heimischen Baumarten (HSN)	ca. 207 m <sup>2</sup>	II
Verstädtertes Dorfgebiet (ODS)	ca. 1.071 m <sup>2</sup>	I

Von den in Tab. 2 genannten Biotoptypen sind die Biotoptypen *Sonstiger Pionier- und Sukzessionswald (WPS)*, *Sonstiges feuchtes Extensivgrünland (GEF)* sowie *Halbruderale Gras- und Staudenflur (UHM) mit Altem Streuobstbestand (HOA)* kompensationserheblich betroffen. Die kompensationserheblich betroffenen Biotoptypen müssen theoretisch durch Ersatzanpflanzungen in Verhältnis 1:1 ausgeglichen werden. Hierfür müssten ca. 1.399 m<sup>2</sup> *Sonstiger Pionier- und Sukzessionswald (WPS)*, ca. 1.013 m<sup>2</sup> *Sonstiges feuchtes Extensivgrünland (GEF)* sowie 754 m<sup>2</sup> *Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)* mit mindestens vier Obstbäumen, entwickelt werden. Nach Umsetzung des Planvorhabens wird das Plangebiet dem Biotoptyp *Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)*, welches eine lediglich geringe Bedeutung (Wertstufe I) besitzt und als Lebensraum für wildlebende Tierarten und sich spontan ansiedelnde Pflanzen des Naturraums kaum geeignet ist, angehört sein. Durch die Textliche Festsetzung Nr. 5 des Bebauungsplans wird geregelt, dass ein standortgerechter Laubbaum je Baugrundstück zu pflanzen ist. Diese Bäume werden dem Biotoptyp *Einzelbaum des Siedlungsbereichs (HEB)* zugehörig sein, welcher dauerhaft zu erhalten ist. Der Abgang von Gehölzen des Biotoptyps *Einzelbaum des Siedlungsbereichs (HEB)* ist artgleich an ungefähr derselben Stelle zu ersetzen.

Hinsichtlich des Schutzguts **Boden** ist aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb des Siedlungsbereichs bereits von einer deutlichen anthropogenen Beeinflussung der natürlichen Boden-genese und -funktionen auszugehen. Entsprechend des NIBIS-Kartenservers<sup>1</sup> ist im Plangebiet der Bodentyp *Mittlerer Gley-Podsol* vorherrschend und es sind keine schutzwürdigen Böden vorhanden.

Versiegelungen der Bodenoberfläche bestehen bereits auf etwa 50 m<sup>2</sup>. Die vorliegende Bauleitplanung ruft Versiegelungen hervor, welche einen theoretischen Kompensationsbedarf von ca. 2.225 m<sup>2</sup> (vgl. Schutzgut *Fläche*) hervorrufen. Das Schutzgut **Boden** ist von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2). Zukünftig sind die versiegelten Bereiche von geringer Bedeutung (Wertstufe 1) und die unversiegelt bleibenden Bereiche von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe 2). Die Schutzgüter **Boden** und **Fläche** können zusammen ausgeglichen werden.

Das Schutzgut **Wasser** wird durch die mit der erfolgenden Versiegelung verringerten Sickerwasserrate beeinträchtigt. Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von 0,4 fest, wodurch eine Versickerung auch weiterhin im Plangebiet stattfinden kann. Hinsichtlich der

<sup>1</sup> NIBIS-Kartenserver. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Niedersachsen. Hannover. Abgerufen am 12.05.2022 unter <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>.

Grundwasserbildung nimmt das Plangebiet eine Fläche ein, welche im Maßstab zu Grundwasserneubildungsvorgängen eine vernachlässigbare Größe besitzt. Oberflächengewässer sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen. Dem Schutzgut *Wasser* kommt daher vor und nach Umsetzung der Planung eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zu.

Das **Landschaftsbild** als Schutzgut wird von der vorliegenden Planung nicht betroffen, da die das Plangebiet umgebenden Bereiche dem Landschaftsbild eines verstädterten Dorfgebiets mit moderner Bebauung entsprechen, in welche sich das neu entstehende Wohngebiet lückenlos einfügen wird. Dem Schutzgut kommt vor und nach Umsetzung der Planung eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zu.

Die **Biologische Vielfalt** wird im Plangebiet durch die Siedlungsnähe bestimmt. So können sich stresstolerante Siedlungsarten etablieren, welche auch nach Umsetzung des Planvorhabens in den Hausgärten des Wohngebiets ein für sie nutzbares Habitat vorfinden werden. Insbesondere durch die Nähe zur angrenzenden Straße K 212 ist weder vor, noch nach der Umsetzung des Planvorhabens mit dem Auftreten störungssensitiver Arten zu rechnen. Die biologische Vielfalt beschränkt sich somit auf weit verbreitete Arten des Siedlungsbereichs. Dem Schutzgut *Biologische Vielfalt* kommt vor und nach Umsetzung des Planvorhabens eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zu.

Im Plangebiet befinden sich keine **Schutzgebiete und -objekte**. Das Plangebiet ist bezüglich Schutzgebiete und -objekte somit ohne Belang.

Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Damit ist das Schutzgut **Sonstige Sach- und Kulturgüter** in der vorliegenden Planung ohne Belang.

Dies gilt ebenso für das Schutzgut **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**, da besondere Wechselbeziehungen, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen, im vorliegenden Landschaftsausschnitt nicht erkannt werden können.

Hinsichtlich des **Besonderer Artenschutz** wird darauf hingewiesen, dass jederzeit § 44 BNatSchG zu beachten ist. Dieser muss insbesondere im Vorfeld der ermöglichten Gehölzbeseitigungen beachtet werden. Rodungsarbeiten sind außerhalb der avifaunistischen Saison, d. h. im Zeitraum von 1. Oktober bis zum 28. Februar des Folgejahres durchzuführen. Sollte dies nicht möglich sein, sind die Gehölze durch eine fachkundige Person auf einen Vogelbestand zu überprüfen. Sollten die Gehölze zu diesem Zeitpunkt aktiv genutzte Lebensstätten für Vögel sein, so ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

#### Zusammenfassung

Die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter erleiden, mit Ausnahme der Schutzgüter *Fläche, Pflanzen und Tiere* sowie *Boden*, durch die vorliegende Planung voraussichtlich keinen Werteverlust bezüglich ihrer Bedeutung für Natur und Umwelt.

Die Schutzgüter *Fläche* und *Boden* werden durch die mit der Bebauung des Plangebiets ermöglichten Versiegelung der Bodenoberfläche auf ca. 4.247 m<sup>2</sup> beeinträchtigt, woraus ein Kompensationsbedarf von 2.225 m<sup>2</sup> resultiert.

Das Schutzgut *Pflanzen und Tiere* wird durch die Überplanung der Biotoptypen *Sonstiger Pionier- und Sukzessionswald (WPS)*, *Sonstiges feuchtes Extensivgrünland (GEF)* sowie *Halbruderale Gras- und Staudenflur (UHM)* mit *Altem Streuobstbestand (HOA)* kompensationserheblich beeinträchtigt. Das theoretische Kompensationserfordernis beträgt für den *Sonstigen Pionier- und Sukzessionswald (WPS)* 1.399 m<sup>2</sup>, für das *sonstige feuchte Extensivgrünland (GEF)* 1.013 m<sup>2</sup> und für die *Halbruderale Gras- und Staudenflur (UHM)* mit *Altem Streuobstbestand (HOA)* 754 m<sup>2</sup> zzgl. der Pflanzung von vier Obstbäumen.

Das Vorkommen besonders geschützter Tier- oder Pflanzenarten ist im Plangebiet aufgrund des bereits bestehenden menschlichen Störungsdrucks und der innerörtlichen Lage des Plangebiets als unwahrscheinlich einzustufen.

Eine Kompensation der ermittelten erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter *Fläche* und *Boden* ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da die „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als [...] vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten.

Eine Abwägung hinsichtlich des Kompensationserfordernisses hat somit bereits auf Ebene der Gesetzgebung stattgefunden.

## 8.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen von Gemeinde / Samtgemeinde bzw. der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger angeschlossen.

Die Belange von Ver- und Entsorgung werden somit nicht negativ berührt.

## 8.3 Wasserwirtschaft

Für die ordnungsgemäße Beseitigung von anfallendem Oberflächenwasser ist entsprechend des örtlichen Satzungsrechts (Schmutzwasserbeseitigungssatzung der Samtgemeinde Fintel) ein Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal vorgesehen.

Da eine Regenwasserversickerung im Plangebiet aufgrund der Bodenverhältnisse überwiegend nicht möglich ist, hat von den Planflächen jeweils ein Abfluss in das vorh. Kanalnetz der Samtgemeinde zu erfolgen.

Da im vorliegenden Bebauungsplan keine öffentlichen Verkehrsflächen für die Unterbringung gemeinsamer Stauraumkanäle und auch keine Flächen für zentrale Regenrückhaltebecken vorgesehen sind, hat jeweils eine Regenrückhaltung auf den einzelnen Baugrundstücken durch den jeweiligen späteren Anlieger zu erfolgen.

Nach Vorgabe der Samtgemeinde, des Landkreises und des Wasserhaushaltsgesetzes WHG ist jeweils (für jedes Grundstück) ein gedrosselter Abfluss von ca. 1,0 bis 2,0 l/s/ha in das Kanalnetz bei einer maximalen Entleerungszeit von 24 Stunden einzuhalten. Dies ist technisch jeweils über einen Stauraumkanal mit gedrosseltem Abfluss (Drosselschacht vor Übergabe in das Kanalnetz) zu bewerkstelligen. Die Drosselöffnung ist jeweils so groß zu dimensionieren / zu bemessen, dass ein dauerhafter Betrieb zu gewährleisten ist (keine Verstopfung etc.).

Ein detaillierter Nachweis dieser technischen Anforderungen ist im jeweiligen Baugenehmigungs- bzw. -anzeigeverfahren zu erbringen.

Die verbindliche Verpflichtung der jeweiligen Grundstückseigentümer (und deren Rechtsnachfolger) wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vor Satzungsbeschluss abschließend geregelt.

Die Belange der Wasserwirtschaft werden nicht negativ berührt.

## 8.4 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches ist im Bestand über die nördlich verlaufende K 212 (Im Heidhorn) und die östlich verlaufende Gemeindestraße Kohlhofsweg gegeben.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Stichstraße, welche in Privateigentum verbleiben und somit nicht öffentlich gewidmet werden wird. Da diese Stichstraße lediglich eine sehr überschaubare Anzahl an Wohneinheiten erschließt und eine Länge von unter 40 m aufweist, ist die Errichtung einer Wendeanlage (bspw. für Entsorgungsfahrzeuge) nicht vorgesehen.

Die Belange des Verkehrs werden nicht negativ berührt.

## 8.5 Immissionsschutz

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft die Straße Im Heidhorn (K 212). Diese stellt den Anschluss der Ortschaft an das überregionale Straßennetz sicher und weist in dieser Funktion einen relevanten Anteil an überörtlichen Verkehren auf. Der hier betroffene Abschnitt der Kreisstraße (sowie auch darüber hinaus) befindet sich innerhalb der geschlossenen

Siedlungsfläche bzw. der Ortsdurchfahrt und weist bereits im Bestand straßenständige Wohnbebauung auf. Die Fahrgeschwindigkeit ist generell auf 50 km/h beschränkt, was sich mindernd auf den durch Fahrzeuge emittierten Schall auswirkt. Um negative Auswirkungen des verkehrsbedingten Schalls auf die im Plangebiet ermöglichten schutzbedürftigen Nutzungen (hier insbesondere das Wohnen) sicher ausschließen zu können wurde dennoch eine qualifizierte Schalluntersuchung eingeholt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind im Anhang zur vorliegenden Begründung dokumentiert.

Im Ergebnis konnte nachgewiesen werden, dass tatsächlich Teile des Plangebietes von relevanten Immissionen betroffen sind. Es handelt sich demnach dabei vornehmlich um den kreisstraßenorientierten Bereich in einer Tiefe von bis zu ca. 27 m, in welchem Verkehrsschallimmissionen zu erwarten sind, welche eine Einstufung der betreffenden Flächen in die Lärmpegelbereiche IV und V bedingt. Aufgrund dieser Erkenntnisse wurden seitens des Gutachters Vorschläge für Festsetzungen erarbeitet, die auch für die so belasteten Bereich die Voraussetzungen für gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten. Hierzu werden die vorstehend erwähnten Lärmpegelbereiche zeichnerisch definiert und (passive) bauliche Schallschutzmaßnahmen textlich festgesetzt, die bei Errichtung von Neubauten in den definierten Bereichen umzusetzen sind.

Für den Fall, dass mittels konkretem Einzelnachweis die Verträglichkeit auch unter geringeren Schallschutzanforderungen nachgewiesen werden kann, wird eine entsprechende Öffnungsklausel aufgenommen. Ein solcher Einzelnachweis wäre gegebenenfalls im Rahmen der Baugenehmigung oder -anzeige zu erbringen.

Für den besonders stark belasteten Lärmpegelbereich V ist zu konstatieren, dass dieser ausschließlich im unmittelbaren Nahbereich der Kreisstraße gelegen ist und außerhalb der Baugrenzen liegt. Die Errichtung schutzwürdiger Räume ist in diesem Bereich unzulässig. Auch kann realistisch davon ausgegangen werden, dass die Errichtung von schallempfindlichen Außenwohnbereichen in diesem Bereich im Normalfall nicht erfolgen wird, da es sich um die Nordseite der jeweiligen Baugrundstücke handelt.

Im Rahmen der Schalluntersuchung wurden auch eventuelle Auswirkungen durch den Schienenverkehr auf der ca. 300 m östlich verlaufenden Bahnstrecke Wanne-Eickel – Hamburg berücksichtigt. Zwischen dem Plangebiet und der Bahntrasse ist umfangreiche Wohnbebauung vorhanden, die großteils aufgrund entsprechender Bebauungspläne entstanden ist. Den gutachterlichen Erkenntnissen nach existiert eine Umgebungslärmkartierung, aus der sich erkennen lässt, dass das Plangebiet (sowie ebenso die zwischen Plangebiet und Bahnlinie gelegenen Wohnbauflächen) in einem maßgeblich durch Schienenverkehrslärm belasteten Bereich liegen. Hieraus resultierend wurde daher eine „Lärmsanierung“ in Form der Errichtung einer Schallschutzwand entlang der Bahnlinie durchgeführt, sodass nunmehr nicht mehr von relevanten Schallbelastungen durch Schienenverkehr im Plangebiet auszugehen ist.

Die Belange des Immissionsschutzes werden nicht negativ berührt.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrage der Gemeinde Lauenbrück ausgearbeitet:

Bremen, den 06.12.2021 / 20.06.2022

**instara**  
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH  
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

Lauenbrück, den .....

.....  
(Intelmann)  
Bürgermeister

**Verfahrenshinweise:**

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegen.

Lauenbrück, den .....

.....  
(Intelmann)  
Bürgermeister

**Anhang: Stellungnahme schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 25 „Brackner Kohlhöfe“ der Gemeinde Lauenbrück, AiR Ingenieurbüro GmbH, Hannover, Juni 2022**