

Satzung

**Flecken Lauenau  
Samtgemeinde Rodenberg, Landkreis Schaumburg  
Bebauungsplan Nr. 38 „Rothebreite II“, 2. Änderung**

Flecken Lauenau

Stand: 17.04.2018

**Impressum**

Auftraggeber: Samtgemeinde Rodenberg  
Amtsstraße 5  
31552 Rodenberg

Auftragnehmer: **SWECO GmbH**

Karl-Wiechert-Allee 1 B  
30625 Hannover

Bearbeitung: M.Sc. Sabrina Schlomski  
Dipl.-Ing. M. Re. Michael Brinschwitz

Bearbeitungszeitraum: Januar 2018 bis Oktober 2018

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>1</b>
1.1	Planungsanlass/Planungsziel/Erforderlichkeit	1
1.2	Lage im Stadtgebiet	1
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	2
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Vorgaben und Fachplanungen</b>	<b>3</b>
2.1	Regionales Raumordnungsprogramm	3
2.2	Flächennutzungsplan	4
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation</b>	<b>4</b>
3.1	Verfahren	5
3.2	Verfahrensschritte	5
3.3	Abwägung	6
<b>4</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>7</b>
4.1	Städtebauliche Situation	7
4.2	Verkehrliche Situation	8
4.3	Ver- und Entsorgungsleitungen	8
4.4	Emissionen	8
<b>5</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplanes</b>	<b>9</b>
5.1	Städtebauliche Zielsetzung	9
5.2	Art der baulichen Nutzung	10
5.3	Maß der baulichen Nutzung	10
5.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	11
5.5	Eingriffsregelungen	11
5.6	Erschließung	11
5.7	Ver- und Entsorgung	11
5.8	Brandschutz	11
5.9	Immissionsschutz	11
5.10	Entwässerung des Plangebiets	12

		Seite
5.11	Altlasten	12
5.12	Hinweise	12
5.12.1	Kampfmittel	12
5.12.2	Denkmalschutz	12
<b>6</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>13</b>
6.1	Umweltbelange	13
6.1.1	Umweltprüfung	13
6.2	Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung	13
<b>7</b>	<b>Sonstige planungs/- entscheidungsrelevante Aspekte</b>	<b>13</b>
7.1	Bodenordnende Maßnahmen	13
7.2	Kosten	13
7.3	Rechtliche Grundlagen	15

# 1 Allgemeines

## 1.1 Planungsanlass/Planungsziel/Erforderlichkeit

Für die Realisierung eines geplanten Bauvorhabens muss eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 38 erfolgen. Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um eine bauliche Erweiterung eines Wohnhauses, die eine Änderung des Bebauungsplans zwingend erfordert, da auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans das Vorhaben im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren nicht zugelassen werden kann. Zur Realisierung des Vorhabens ist eine Anpassung der festgesetzten Baugrenze erforderlich.

Um eine Verwirklichung des privaten Bauvorhabens zu ermöglichen, hat der Verwaltungsausschuss der 2. Änderung am 17.08.2017 zugestimmt.

## 1.2 Lage im Stadtgebiet

Der Geltungsbereich liegt inmitten eines allgemeinen Wohngebiets, das am östlichen Rand des Fleckens Lauenau verortet ist. Da die Änderung aufgrund eines konkreten baulichen Vorhabens durchgeführt wird, kann der Geltungsbereich auf eine Parzelle begrenzt werden. Hierbei handelt es sich um das Grundstück „Im Grund 17“, welches als Eckgrundstück an einer Stichstraße gelegen ist. Der genaue Zugschnitt und Lage kann dem nachstehenden Übersichtsplan bzw. dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans entnommen werden.



Abb. 1: Lage im Stadtgebiet (unmaßstäbliche Darstellung) – Quelle: NIBIS® Kartenserver (2014); Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamts für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN), Hannover.

### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt im Flecken Lauenau der Samtgemeinde Rodenberg im Bereich der Gemarkung Lauenau Flur 2. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 833. Hierauf ist bereits ein Wohngebäude realisiert. Im Detail wird das Gebiet begrenzt von:

- die nördlichen und westlichen Flurstücksgrenzen von 839
- die südlichen Flurstücksgrenzen von 834
- die östlichen Grenze des Flurstücks 832

Das Gebiet beinhaltet das Flurstück 833.

Die genauen Gebietsgrenzen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 811 m<sup>2</sup>.



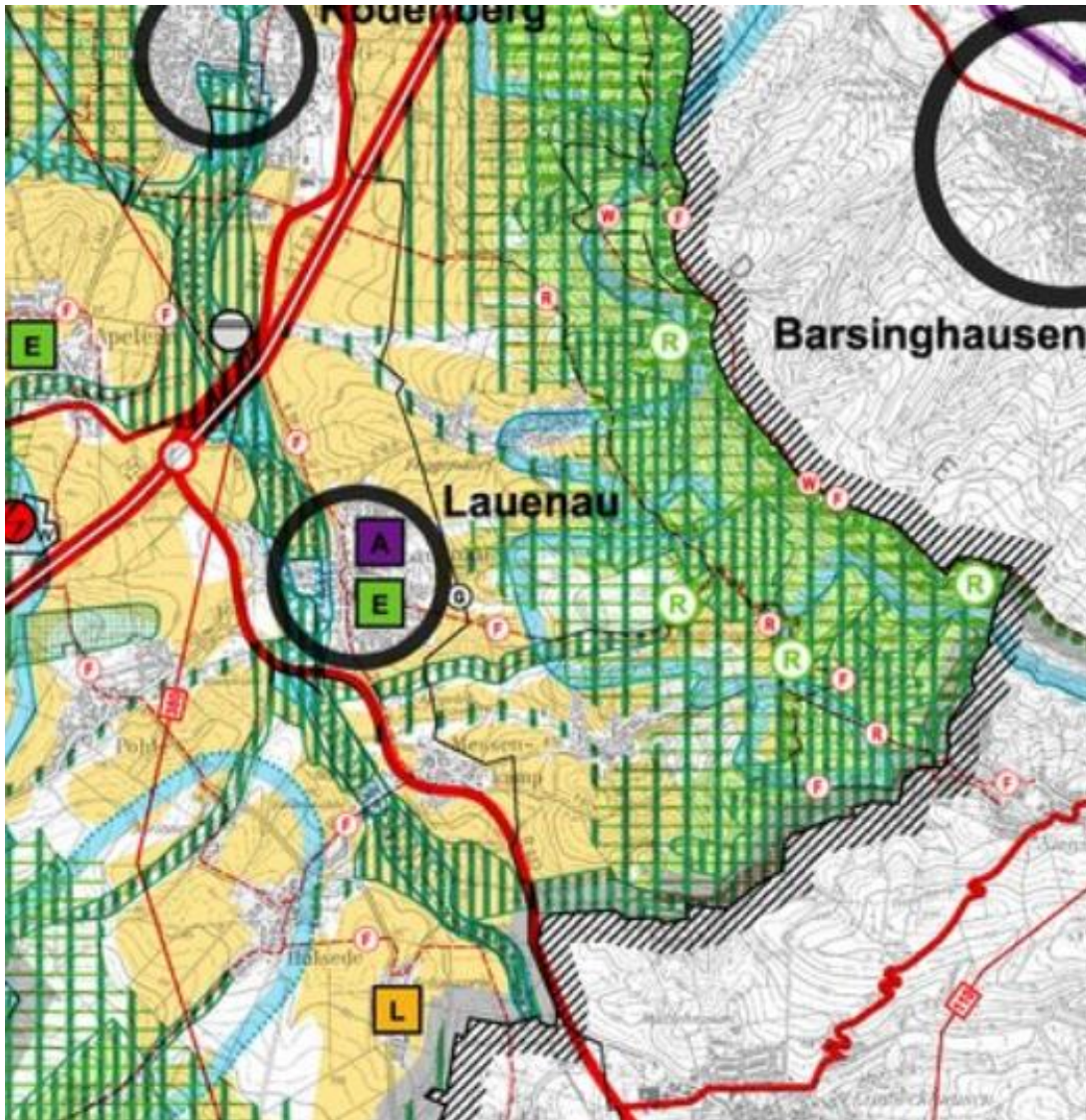
Abb. 2 - Lageplan – unmaßstäbliche Darstellung (Kartengrundlage LGLN)

## 2 Übergeordnete Vorgaben und Fachplanungen

### 2.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Das regionale Raumordnungsprogramm stellt für das Gebiet im Flecken Lauenau keine, der der geplanten Nutzung widersprechenden, Inhalte dar. Es kann festgehalten werden, dass der Bebauungsplan auf die definierten Ziele des Entwicklungsplanes eingeht und das Potenzial der Fläche für eine weitere Entwicklung bzw. Erweiterung nutzt.

Die Gemeinde Lauenau ist im regionalen Raumordnungsplan des Landkreises Schaumburg als Grundzentrum definiert und wird hierin als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten und als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung beschrieben.



**Abb. 3 - Auszug des Regionalen Raumordnungsplanes des Landkreises Schaumburg (unmaßstäbliche Darstellung) – Quelle: Landkreis Schaumburg**

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg stellt für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Rothebreite II“ im Flecken Lauenau eine Wohnbaufläche dar. In der 22. Änderung des FNP der Samtgemeinde ist das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 38 Rothebreite II in Wohnbaufläche umgewandelt worden. Somit stehen die Darstellungen im Flächennutzungsplan den Inhalten der Bebauungsplanänderung nicht entgegen, so dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, definiert werden kann.



Abb. 4 - Auszug des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg (unmaßstäbliche Darstellung)

## 3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Rothebreite II“ umfasst eine Parzelle des Bebauungsplans Nr. 38, der seit dem 07.10.1994 rechtskräftig ist. Dieser sichert im Betrachtungsbereich ein allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich.



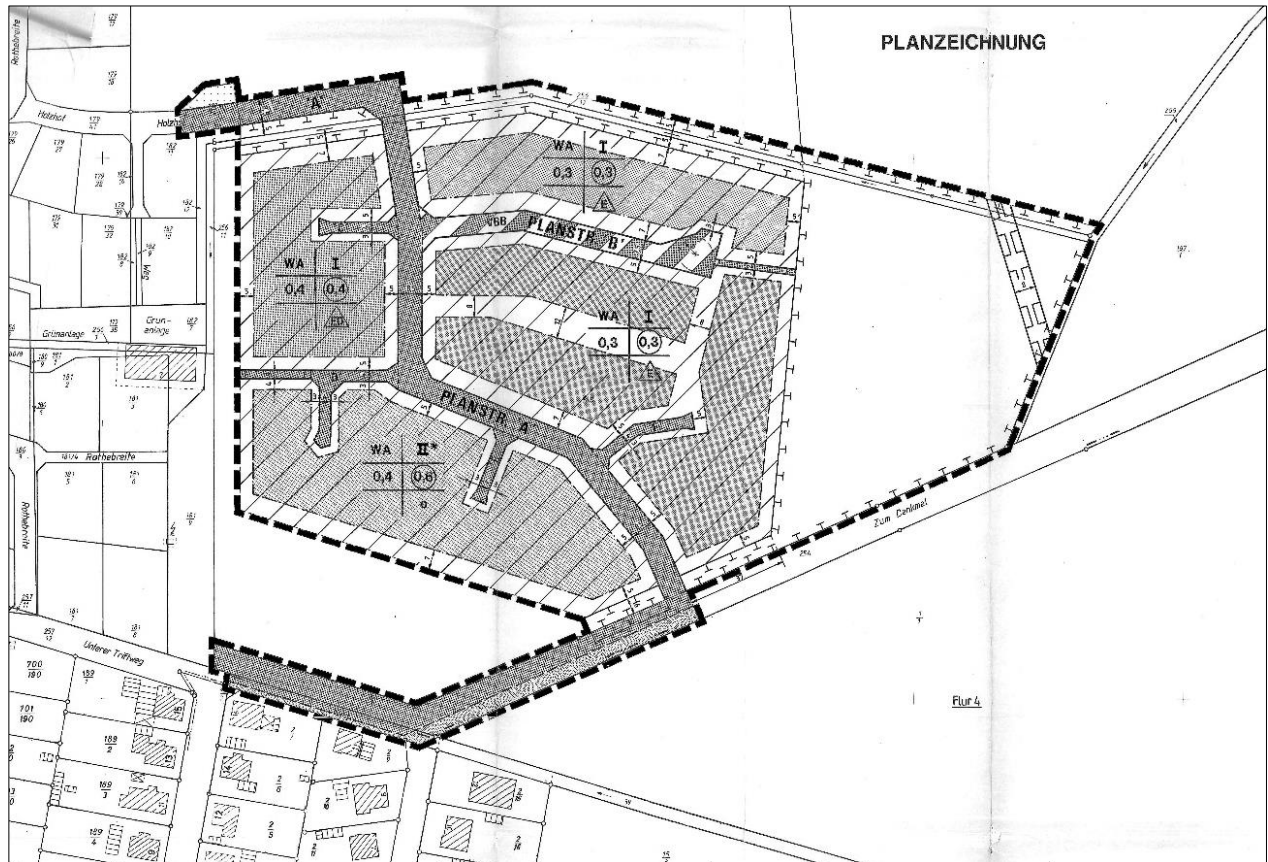


Abb. 5: 1. Bebauungsplan Nr. 38 „Rothebreite II“ in Lauenau (unmaßstäbliche Darstellung)

### 3.1 Verfahren

Da die im Plangebiet zulässige überbaubare Grundfläche deutlich unter der gemäß § 13a BauGB maximal zulässigen Höchstgrenze von 20.000 m<sup>2</sup> liegt, kann die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) erfolgen.

Da das Änderungsverfahren im beschleunigten Verfahren erfolgt, kann von einer frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt (§ 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB) abgesehen werden. Bei Letzterem sind die zu erwartenden Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als nicht ausgleichspflichtig einzustufen.

### 3.2 Verfahrensschritte

Der Gemeinderat hat die Aufstellung sowie die Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Rothebreite II“ am 27.09.2017 beschlossen und am 02.05.2018 öffentlich bekannt gemacht. In dieser öffentlichen Bekanntmachung wurde die Öffentlichkeit darüber informiert, dass der Bebauungsplan im beschleunigtem Verfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und ohne einer frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 (1) und § 4 (1) BauGB aufgestellt wird.

Die Bekanntmachung für die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 19.05.2018 in der örtlichen Tageszeitung. Gemäß § 13 a (2) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 (2) Nr. 2 BauGB sowie § 3 (2) BauGB ist der betroffenen Öffentlichkeit im Zeitraum vom 30.05.2018 bis einschließlich 29.06.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 (2) Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 28.05.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

### 3.3 Abwägung

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB ist zum Bebauungsplan keine Anregung bzw. keine Bedenken vorgetragen worden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB, die mit Schreiben vom 28.05.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert wurden, sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

<b>Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>			
<b>Nr.</b>	<b>Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Datum</b>	<b>Bemerkungen / Hinweise</b>
1	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen – Katasteramt	04.06.2018	• Keine Bedenken.
2	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Kampfmittelbeseitigungsdienst	15.06.2018	• Keine Bedenken, Hinweis: Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.
3	Avacon	18.06.2018	• Keine Bedenken. Hinweis: Im Plangebiet werden Gasleitungen betrieben, deren sicherer Betrieb nicht gefährdet werden darf. Die bauausführenden Firmen sind auf die Erkundungs- und Sicherheitspflicht hinzuweisen.
4	Telekom	20.06.2018	• Keine Bedenken, Hinweis: Am Rand des Planbereichs befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.
5	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (Fachbereich Bauwirtschaft)	25.06.2018	• Keine Bedenken. Hinweis: Plangebiet gehört formal zu Erdfallgefährdungskategorie 2. Nähest gelegene bekannte Erdfälle sind jedoch 3 km entfernt. Sofern sich bei der Baugrunderkundung im Rahmen von Bauvorhaben keine Hinweise auf Subrosion ergeben, kann auf konstruktive Sicherheitsmaßnahmen bezüglich Erdfällen verzichtet werden.

6	Landkreis Schaumburg	26.06.2018	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hinweise: Belange des Naturschutzes: Erweiterung der Hausgärten in die Kompensationsfläche des Bebauungsplanes Nr. 37, sodass die bestehenden Kompensationsverpflichtungen nicht eingehalten werden; Belange der Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft: keine Bedenken; Belange der Wirtschaftsförderung und Regionalplanung: keine Bedenken; Belange des Bauordnungsrechtes: keine Bedenken; Belange des Denkmalschutzes: Aufnahme eines Textabschnittes in die Begründung; Belange des Planungsrechtes: Hinweis auf die maßgebliche Fassung der Baunutzungsverordnung und Ergänzung des Nordpfeils.</li> </ul>
---	----------------------	------------	--

**Tabelle 1: Stellungnahmen Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB**

Hinweise zum Bebauungsplan wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durch den Landkreis Schaumburg vorgetragen und beachtet.

Die vorliegenden Hinweise des Kampfmittelbeseitigungsdienstes, des Landkreises Schaumburg (archäologische Denkmalpflege, Planungsrecht), des Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (Fachbereich Bauwirtschaft) sowie zu Gasleitungen der Avacon Netz GmbH sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Auf die vorgebrachten Bedenken bezüglich der Belange des Naturschutzes wurde eingegangen. Die Samtgemeinde Rodenberg wurde insofern tätig, dass die Eigentümer am 07.09.2018 bezüglich der unzulässigen Nutzung der Ausgleichsflächen des Bebauungsplans Nr. 37 postalisch aufgefordert wurden, diese zurückzubauen. Hierfür wurde folgender Wortlaut verwendet:

Die Ausgleichsflächen wurden nach konkreten Vorgaben bepflanzt und sollen sich zur Aufwertung von Landschaft und Natur entwickeln. Zu diesem Zweck werden sie in größeren Intervallen gepflegt. Eine privatnützige Kultivierung widerspricht diesen Vorgaben und ist mangels Zustimmung des Flecken Lauenau verboten. Unzulässige Eingriffe (intensive Pflege durch regelmäßiges Mähen) bitten wir zu unterlassen und die Zweckbestimmung zu respektieren. Der angestrebte naturnahe Zustand soll sich wieder einstellen. Gegebenenfalls dort aufgestellte Gerätschaften sind bis zum 21.09.2018 zu entfernen. Der Rückbau sowie die Einhaltung der Zweckbestimmung werden zeitnah von der Gemeinde überprüft.

## 4 Ausgangssituation

### 4.1 Städtebauliche Situation

Stadträumlich befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem geplanten Wohngebiet aus den 90er Jahren. An einer Stichstraße gelegen, wird der Geltungsbereich von weiterer Wohnbebauung sowie einem weitläufigen Grundstück mit Regenrückhaltebecken im Süden umsäumt. Die umliegende Bebauung kann als klassische Einfamilienhausbebauung beschrieben werden.

## **4.2 Verkehrliche Situation**

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt wie bisweilen über die Stichstraße „Im Grund“, die eine Nord-Süd-Ausrichtung besitzt und nördlich an weitere Wohnstraßen sowie an einen Fußgängerweg angrenzt. Somit wird die existierende Erschließung beibehalten und ist sichergestellt.

## **4.3 Ver- und Entsorgungsleitungen**

Es handelt sich beim Plangebiet um ein bestehendes Quartier. In den umgebenden Straßenzügen sind die Medien zur Ver- und Entsorgung von Wasser- und Abwasser sowie für die Stromversorgung vorhanden. Das Gebiet ist bereits entwickelt und das zu betrachtende Grundstück ist ebenfalls bebaut, so dass die Ver- und Entsorgung gesichert bzw. bereits vorhanden ist.

## **4.4 Emissionen**

Innerhalb des Gebietes und in den unmittelbar angrenzenden Bereichen sind keine, dem Wohngebiet widersprechenden und emissionsträchtigen Betriebe oder Ansiedlungen vorhanden.

## 5 Inhalte des Bebauungsplanes

### 5.1 Städtebauliche Zielsetzung

Um ein konkretes Bauvorhaben realisieren zu können, werden baurechtliche Bedingungen geringfügig angepasst, die jedoch keinen Einfluss auf die städtebaulichen Vorgaben des Wohngebietes haben. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans werden die städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans Nr. 38 sowie des Fleckens Lauenau nicht beeinflusst oder verändert. Die Planung dient außerdem der Innenentwicklung sowie der Sicherung der Auslastung der bereits vorhandenen Infrastrukturen. Ziel der baurechtlichen Anpassung ist es das private Bauvorhaben umsetzen zu können.



Foto 1: Blick in die Wohnstraße „Im Grund“ in Richtung Fußgängerweg mit Ost-West-Ausrichtung



Foto 2: Halbschräger Blick in die Stichstraße „Im Grund“



Foto 3: Blick auf den Geltungsbereich, Grundstück „Im Grund 17“



Foto 4: Blick auf den Geltungsbereich von Westen aus

## 5.2 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird in Anlehnung an die Festsetzungen des vorhandenen rechtskräftigen Bebauungsplanes (B-Plan Nr. 38 „Rothebreite II“) weiterhin als allgemeines Wohngebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sowie gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Hierdurch soll der vorhandene Charakter der gesamten baulichen Umgebung berücksichtigt werden.

Um im Plangebiet die angestrebten ruhigen Wohnverhältnisse sicherzustellen, sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, so dass folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

### **Festsetzung:**

- *Im allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.*

Um im Plangebiet der Versorgung sowie der energiesparenden Technologien dienenden Nebenanlagen (Anlagen für erneuerbarer Energien) zu erlauben, gilt folgende weitere Festsetzung:

### **Festsetzung:**

- *Die der Versorgung dienender Nebenanlagen im Sinne § 14 (2) BauGB sowie Anlagen energiesparender Technologien zur Nutzung von Sonnen- und Umgebungswärme sind ausnahmsweise zulässig.*

## 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Da das Baugebiet bereits erschlossen und bebaut ist, werden die Werte für das Maß der baulichen Nutzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 38 Rothebreite II übernommen, der den räumlichen Kontext des vorliegenden Geltungsbereichs stellt.

Somit werden für den Geltungsbereich eine GRZ von 0,4 (40 % der überbaubaren Grundstücksfläche) und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt, um sich in Bezug auf den vorhandenen Bestand zu orientieren.

Alle festgelegten Werte ermöglichen eine dem baulichen Umfeld passende Nachverdichtung zu sichern und darüber hinaus für die gleichen baulichen Festsetzungen in einem zusammenhängenden Baugebiet zu sorgen.

### **Höhenentwicklung**

Die Höhenentwicklung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der Gemeinbedarfsfläche und innerhalb des allgemeinen Wohngebiets durch die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse geregelt. Es sind maximal zwei Geschosse zulässig.

## **5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden innerhalb des Geltungsbereichs durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Ebenfalls wird hier die bisherige Festsetzung einer offenen Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO übernommen. Auch die Vorgabe, dass ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, wird aus dem vorliegenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 38 „Rothebreite“ in die 2. Änderung übertragen.

Alle weiteren gestalterischen Festlegungen (siehe Pkt. 4.4., Begründung, Bebauungsplan Nr. 38, Samtgemeinde Rodenberg) aus dem Bebauungsplan Nr. 38 „Rothebreite II“ sowie die örtlichen Bauvorschriften, die der Anlage 2 und 3 zu entnehmen sind, werden für die 2. Änderung des gleichnamigen Bebauungsplans übernommen.

## **5.5 Eingriffsregelungen**

Auf Grund der Durchführung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Es sind somit keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

## **5.6 Erschließung**

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über das bereits vorhandene Straßennetz und somit über die Wohnstraßen und für den Geltungsbereich explizit über die Stichstraße „Im Grund“.

## **5.7 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und teilweise Entsorgung mit Gas, Strom, Wasser und bzgl. Anschluss an das Fernmeldenetz ist bereits für das Plangebiet sichergestellt.

## **5.8 Brandschutz**

Die Sicherung der Löschwasserversorgung wird durch die Samtgemeinde Rodenberg gemäß den Vorgaben der Richtwerttabellen des Arbeitsblatten W 405 (1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.)) sichergestellt.

Die Zuwegungen zu bebauten Grundstücken für die Feuerwehr sind jederzeit gewährleistet.

## **5.9 Immissionsschutz**

Informationen über relevante Immissionsbelastungen des Plangebietes liegen nicht vor.

## **5.10 Entwässerung des Plangebiets**

Die Schmutzwasserentsorgung wird über das vorhandene Kanalnetz mit Anschluss an das zentrale Schmutzwasserkanalnetz sichergestellt. Anschlüsse sind in der Straße „Im Grund“ möglich. Während das Schmutzwasser dem zentralen Gruppenklärwerk der Samtgemeinde Rodenberg zugeführt wird, fließt das anfallende Regenwasser in den nächstgelegenen Vorfluter (Rodenberger Aue) ab. Als zentrales Regenrückhaltebecken ist das im Bebauungsplan Nr. 37 „Rothebreite“ ausgewiesene Becken mit zu nutzen.

## **5.11 Altlasten**

Kenntnisse über Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen nach Bundesbodenschutzgesetz liegen zum derzeitigen Stand der Kenntnis im Gebiet nicht vor.

## **5.12 Hinweise**

### **5.12.1 Kampfmittel**

Es besteht kein unmittelbarer Kampfmittelverdacht für das Plangebiet. Seitens der Stadt Rodenberg sind daher keine weiteren Maßnahmen der Gefahrenforschung (z.B. Luftbildauswertung) durchgeführt worden.

Da eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden kann, wird den jeweiligen Bauherren empfohlen, vor Baubeginn eine Auswertung historischer Luftbildern („alliierte Luftbilder“) durch den Kampfmittelbeseitigungsdienstes durchführen zu lassen.

### **5.12.2 Denkmalschutz**

Im Rahmen der Errichtung des vorhandenen Wohngebäudes sind keine denkmalrelevanten Sachverhalte aufgetreten, so dass durch die kleinteilige Anpassung des Bebauungsplanes keine denkmalrechtlichen Tatbestände berührt werden.

Konkrete archäologische Kulturdenkmale sind nachzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings aufgrund der bislang fehlenden systematischen Erhebung nicht auszuschließen.

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



## **6 Auswirkungen der Planung**

Die Planung konzentriert sich auf ein Grundstück im vorhandenen allgemeinen Wohngebiet, wobei die rechtskräftigen Festsetzungen für die Realisierung eines privaten Bauvorhabens so geringfügig angepasst werden, dass keine räumlichen Veränderungen für das Wohngebiet oder für den Flecken entstehen. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine ausschließliche geringfügige Änderung der Baugrenze auf einem Grundstück im zusammenhängenden Wohngebiet handelt, sind von keinen veränderten Auswirkungen der bisherigen Wohn- und Lebensverhältnisse im Wohngebiets Rothebreite II auszugehen.

### **6.1 Umweltbelange**

#### **6.1.1 Umweltprüfung**

Weil die geplanten Neubaumaßnahmen im anschließenden bauaufsichtlichen Antragsverfahren nicht der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, im Plangebiet der untere Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche nicht überschritten wird und gleichzeitig FFH- und Vogelschutzgebiete durch die geplanten Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden, kann im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens nach § 13 a BauGB von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB abgesehen werden.

Das bedeutet, dass die Eingriffsregelung nicht zur Anwendung kommt. Auch wenn keine Ausgleichserfordernis besteht, ist das Minimierungsgebot bei Eingriffen in den Bestand von Natur und Landschaft zu beachten, sowie die Umweltbelange sachgerecht zu ermitteln.

### **6.2 Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung**

Wie aus Pkt. 5.1 der Begründung zu entnehmen ist, betrifft die 2. Änderung des Bebauungsplans ausschließlich ein bereits bebautes Grundstück. Da außerdem die unbebaute Teilfläche des Grundstücks als Privatgarten genutzt wird, findet hier keine Situationsveränderung des potenziellen Untersuchungsraums statt. Auf Grundlage dessen sowie der hier vorliegenden alleinigen Anpassung eines bauplanungsrechtlichen Kriteriums wird von der Anfertigung einer artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse abgesehen.

## **7 Sonstige planungs/- entscheidungsrelevante Aspekte**

### **7.1 Bodenordnende Maßnahmen**

Das Plangebiet ist im Eigentum weniger Einzeleigentümer. Öffentlich-rechtliche bodenordnende Maßnahmen gemäß der §§ 45 ff. BauGB sind nach derzeitigem Stand nicht erforderlich.

### **7.2 Kosten**

Die Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes werden durch den privaten Antragsteller getragen. Auf Grundlage des städtebaulichen Vertrags wird die Bauleitplanung für den Antragsteller der Baugenehmigung durchgeführt, sodass keine Kosten für den Flecken Lauenau entstehen.

Sonstige Maßnahmen zur Durchführung des Bebauungsplanes (z.B. bodenordnende Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

### 7.3 Rechtliche Grundlagen

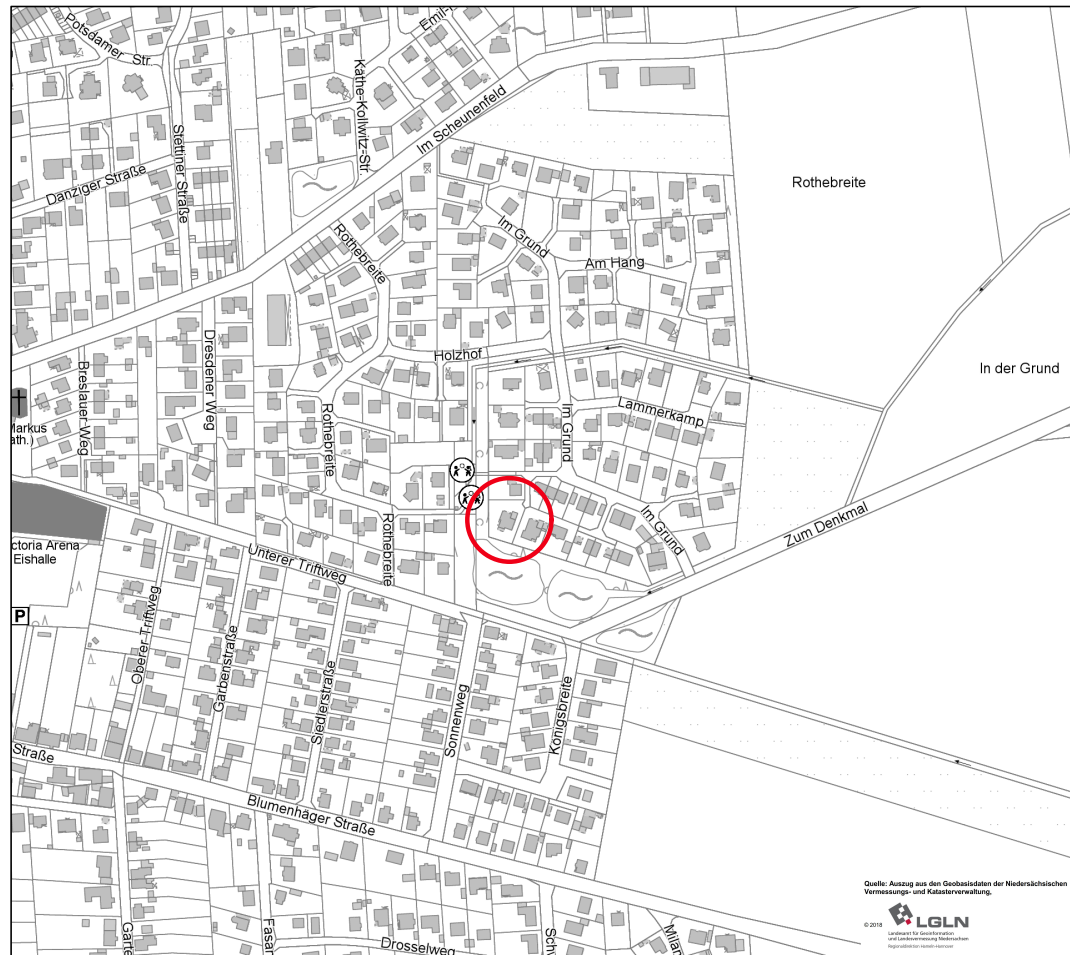
- Baugesetzbuch (BauGB): in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2012: in der Fassung vom 8. Mai 2008 (Nds. GVBl. S. 132), zuletzt geändert und ergänzt am 24. Septmeber 2012; Änderung und Ergänzung in Kraft getreten am 03. Oktober 2012.
- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 2003, Landkreis Nienburg/Weser, Nienburg/Weser, in Kraft getreten 04. Juli 2003, derzeit in Neuaufstellung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO): in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung (PlanzV) 1990: in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO): in der Fassung vom 23. Juli 2014 (Nds. GVBl. Nr. 14/2014, ausgegeben am 29. Juli 2014). Zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 06.04.2017 (Nds. GVBl. S. 116)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG): vom 17. Dezember 2010, zuletzt geändert Art. 7 des Gesetzes vom 16. Dezember 2013 (Nds. GVBl. S. 307).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 30.6.2017 I 2193.
- NAGBNatSchG - Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Niedersachsen - vom 19. Februar 2010 (GVBl 2010 S. 104).
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) vom 19. Februar 2010, zuletzt geändert Art. 2 § 7 des Gesetzes v. 12. November 2015 (Nds. GVBl. Nr. 19/2015 S. 307)
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30. Mai 1978, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135).

**Anlagen**

- Anlage 1      verkleinerte Planzeichendarstellung
- Anlage 2      Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung B-Plan Nr. 38 „Rothebreite II“
- Anlage 3      Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung B-Plan Nr. 38 „Rothebreite II“, 1. Änderung

Übersichtskarte

M. 1: 5.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
 © 2018 LGLN  
 Landesamt für Geoinformation und Katasterentwicklung  
 Regionaldirektion Hannover

Landkreis Schaumburg, Samtgemeinde Rodenberg  
 Flecken Lauenau

Projekt:		Datum: 17.04.2018	
<p><b>Bebauungsplan Nr. 38 "Rothebreite II"</b>  <b>2. Änderung, Flecken Lauenau</b></p>		Maßstab: 1 : 1.000	
		<p>Planstand:  <b>Satzung</b></p>	
<p>Bebauungsplan der Innenentwicklung                  gem. § 13 a BauGB</p>			
Planverfasser:	Projektleitung:	Bearb.:	CAD-Bearb.:
	S. Schlomski		S. Schlomski
		geprüft:	Projekt-Nr.:
		Br	0312-17-008
			Projekt-Datei:
			180326-Ent_B_Plan_38_2_Aend.vwx
		<p><b>Sweco GmbH</b>                  30625 Hannover, Karl-Wiechert-Allee 1B - Tel. (0511) 3407-101</p>	



### Planzeichenerklärung

**1. Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr.1, § 16 BauNVO )

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ), Höchstzahl
- Geschossflächenzahl (GFZ), Höchstzahl

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
 (§ 9 Abs, 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- Offene Bauweise
- Einzel- und Doppelhäuser

**4. Sonstige**

- Grenze des Geltungsbereiches

## **Textliche Festsetzungen**

### **§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Diese Festsetzungen betrifft:

- Betriebe der Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.1.2 Die der Versorgung dienender Nebenanlagen im Sinne § 14 (2) BauGB sowie Anlagen energiesparender Technologien zur Nutzung von Sonnen- und Umgebungswärme sind ausnahmsweise zulässig.

### **§ 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

2.1 Gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahren
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

um bis zu 25 vom Hundert überschritten werden.

### **§ 3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

#### **3.1 Anzupflanzende Bäume (auf privaten Flächen) (§ 9 Abs. 1 Nr 25a BauGB)**

Je angefangenen 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind entweder als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14 cm. in 1 m Höhe oder als Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2,50 m zu pflanzen.

#### **3.2 Begrenzung der Bodenversiegelung auf Stellplätzen und Parkplätzen**

##### **(§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Nicht überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und deren Zufahrten sowie Parkplätze auf öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser (Regenwasser) gewährleistet ist. Der Abflussbeiwert dieser Fläche darf höchstens 0,7 betragen.

#### **3.3. Begrenzung der Oberflächenwasserableitung von den Grundstücken**

##### **(§ 9 Abs. 1 Nr 20 BauGB)**

Das auf den jeweiligen Baugrundstücken durch die Versiegelung bzw. Teilversiegelung vermehrt anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten. Sofern das Wasser nicht flächig versickert wird, ist als Stauvolumen je 100 m<sup>2</sup> vollversiegelter Grundstücksfläche mindestens 1 m<sup>3</sup> vorzuhalten. Eine Entleerung des Stauraumes muss innerhalb von 5-6 Stunden nach Regenereignis erfolgt sein.

## **§ 4 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung**

**4.1** Im Bebauungsplan gelten die örtlichen Bauvorschriften Nr. 1, Nr. 2 sowie Nr. 6 und Nr. 7 des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 38 "Rothebreite II", die der Begründung als Anlage 2 und 3 beigelegt sind.

**4.2** Für Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 wurden die örtlichen Bauvorschriften angepasst.

### Nr. 3 Dachformen

Im Geltungsbereich der Gestaltungsvorschriften sind für die Hauptkörper nur geneigte Dächer zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile (wie z.B. Wintergärten) sind zudem Flachdächer zulässig.

### Nr. 4 Dachneigungen

Für die Hauptkörper sind ausschließlich Dachneigungen von 28° bis 48° zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile (wie z.B. Wintergärten) sind auch Dachneigungen unter 28° zulässig.

### Nr. 5 Dachdeckung

Für Dächer mit einer Dachneigung zwischen 28° und 48° sind nur Dachdeckungen aus gebrannten Tonziegeln sowie Betondachziegeln in den Farbgebungen Rot-Rotbraun zulässig. Für geneigte Dächer sowie Flachdächer sind glänzend engobierte (mit keramischer Überzugsmasse versehen), reflektierende Dachziegel bzw. -steine und Metallbleche nicht zulässig. Grasdächer und Solaranlagen sind allgemein zulässig.

## **Hinweise**

### **Kampfmittel**

Es besteht kein unmittelbarer Kampfmittelverdacht für das Plangebiet. Seitens der Samtgemeinde Rodenberg sind daher keine weiteren Maßnahmen der Gefahrenerforschung (z.B. Luftbildauswertung) durchgeführt worden. Da eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden kann, wird den jeweiligen Bauherren empfohlen, vor Baubeginn eine Auswertung historischer Luftbilder („alliierte Luftbilder“) durch den Kampfmittelbeseitigungsdienstes durchführen zu lassen.

### **Denkmalschutz**

Konkrete archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings aufgrund der bislang fehlenden systematischen Erhebung nicht auszuschließen. Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, dass ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscheiben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, gem. §14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig sind. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder E-Mail: Berthold@SchaumburgerLandschaft.de) und der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.



## **Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung**

### **1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 "Rothebreite II".

### **2. Sockel- und Traufhöhe**

- 2.1 Sockel sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über Bezugsebene zulässig.
- 2.2 Die Traufhöhe darf eine Höhe von 4,30 m bei eingeschossigen Gebäuden und von 5,80 m bei zweigeschossigen Gebäuden nicht überschreiten.
- 2.3 Bezugsebene i.S. dieser Satzung ist die Oberkante der zur Erschließung des jeweiligen Grundstückes notwendigen öffentlichen Verkehrsfläche auf Höhe der Gebäudemitte (bei Eckgrundstücken Eingangsseite), gemessen an der Straßengrenze des Grundstückes.  
Für die Sockelhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß maßgebend.  
Traufhöhe ist die äußere Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand an den Traufseiten.
- 2.4 Verändert sich die Geländehöhe von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so ist die Bezugsebene entsprechend um diese Höhendifferenz zu verändern. Dabei ist am Gebäude die Geländehöhe an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite in der Mitte maßgebend.

### **3. Dachformen**

Im Geltungsbereich der Gestaltungsvorschriften sind für die Hauptbaukörper nur geneigte Dächer zulässig.

Für Garagen und sonstige Nebengebäude sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

### **4. Dachneigungen**

Für die Hauptbaukörper sind ausschließlich Dachneigungen von 28° bis 48° zulässig.

### **5. Dachdeckung**

Für die geneigten Dächer sind nur Dachdeckungen aus gebrannten Tonziegeln sowie Betondachziegel in den Farbgebungen Rot - Rotbraun zulässig. Glänzend engobierte (mit keramischer Überzugsmasse versehen), reflektierende Dachziegel bzw. -steine, Metallbleche und Kunststoffeindeckungen sind nicht zulässig.  
Grasdächer und Solaranlagen sind allgemein zulässig.

### **6. Einfriedungen**

Die Maximalhöhe von Einfriedungen beträgt 1,2 m über fertigem Gelände. Straßen- und wegegseitige Einfriedungen sind nur als senkrecht strukturierte Holzzäune, Hecken aus Laubgehölzen oder Maschendraht in Verbindung mit Laubgehölzen zulässig.

### **7. Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt gem. § 91 (3) Nieders. Bauordnung (NBauO), wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen läßt oder durchführt, die nicht den Anforderungen dieser Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung entspricht.

**FLECKEN LAUENAU**  
Landkreis Schaumburg  
Regierungsbezirk Hannover

**Bebauungsplan Nr. 38 „Rothebreite II“, 1. Änderung**  
(Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung)

Begründung

1. Zwecke und Ziele des Bebauungsplanes, Geltungsbereich

Vom Flecken Lauenau wurde die Änderung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 38 „Rothebreite II“ beschlossen.

Die Änderung wird folgendermaßen beschrieben:

Sie umfaßt den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes. Dieser Bereich ist als Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Nach den örtlichen Bauvorschriften beträgt im Baugebiet die Maximalhöhe von Einfriedungen 1,2 m. Diese örtliche Bauvorschrift wird geändert. Die Regelung wird auf Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen beschränkt.

2. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, über die überbaubaren Grundstücksflächen und über die örtlichen Verkehrsflächen. Diese Festsetzungen werden nicht geändert.

3. Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsvorschriften)

Die im Rahmen örtlicher Bauvorschriften erlassenen Regelungen sollen sicherstellen, daß eine städtebaulich geordnete und ortsbildgerechte Erweiterung innerhalb der Ortslage stattfindet.

Durch die Maximalhöhe von Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen soll auf die Gestaltung des Straßenbildes Einfluss genommen werden, da sich auch Einfriedungen sehr stark auf das Straßenbild auswirken.

Öffentliche Belange, die über die allgemeinen bauordnungsrechtlichen Regelungen hinaus Bauvorschriften zur Höhe von Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken erfordern, bestehen nicht. Um dieses klar und eindeutig darzulegen, wird die Höhe von Einfriedungen ausschließlich im Bereich der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksseiten auf 1,2 m beschränkt.

4. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke, die Versorgung mit Wasser, Gas u. Elektrizität, die Löschwasserversorgung, sowie die Abwasser- u. Abfallbeseitigung im Baugebiet sind sichergestellt.

## 5. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Belange des Umweltschutzes werden nicht betroffen.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden durch diese Änderung der örtlichen Bauvorschrift nicht ermöglicht. Es entstehen keine Eingriffe in Natur und Landschaft. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden nicht betroffen.

## 6. Verfahrensdurchführung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26. Oktober 1999 bis einschl. 25. November 1999 öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden beteiligt und über die Auslegung benachrichtigt.

In diesem Verfahren wurden folgende Stellungnahmen zur Planung vorgetragen:

Landkreis Schaumburg, Stadthagen  
(Stellungnahmen vom 24.11.1999)

Hinweis auf § 31 Abs. 2 Niedersächsisches Straßengesetz sowie Punkt 4.2.12 der EAHV und Punkt 3.4.1 der RAS-K-1, wonach Sichtfelder zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe von ständigen Sichthindernissen freizuhalten sind.

Anregung die Höhe von Einfriedungen an Straßen und Wegen auf max. 0,80 m zu begrenzen.

Hierzu liegen folgende Entscheidungen durch den Rat des Fleckens Lauenau vor:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die durch § 31 NStrG für die Verkehrssicherheit begründeten Verpflichtungen werden durch diese Bauleitplanung nicht berührt.

Die Regelungen des öffentlichen Straßenrechtes begründen hier eigenständige und abschließende Verpflichtungen für die Grundstückseigentümer.

Örtliche Bauvorschriften können nur mit städtebaulichen und baugestalterischen Zielsetzungen, nicht mit straßenrechtlichen Belangen, begründet werden. Zur Wahrung der beabsichtigten gestalterischen Zielsetzung für das Ortsbild ist hier entlang öffentlicher Verkehrsflächen eine in der örtlichen Bauvorschrift festgesetzte Einfriedung von max. 1,2 m Höhe ausreichend.

Der Rat des Fleckens Lauenau hat in seiner Sitzung am 04. Februar 2000 den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen als Satzung sowie die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Das Ergebnis der Prüfung durch den Rat des Fleckens Lauenau wird gem. § 3 Abs. 2 Satz 6 BauGB mitgeteilt.

Rodenberg, den 15.02.2000

Der Gemeindedirektor

  
Wehrhahn