

Bauleitplanung des Flecken Lauenau

Landkreis Schaumburg

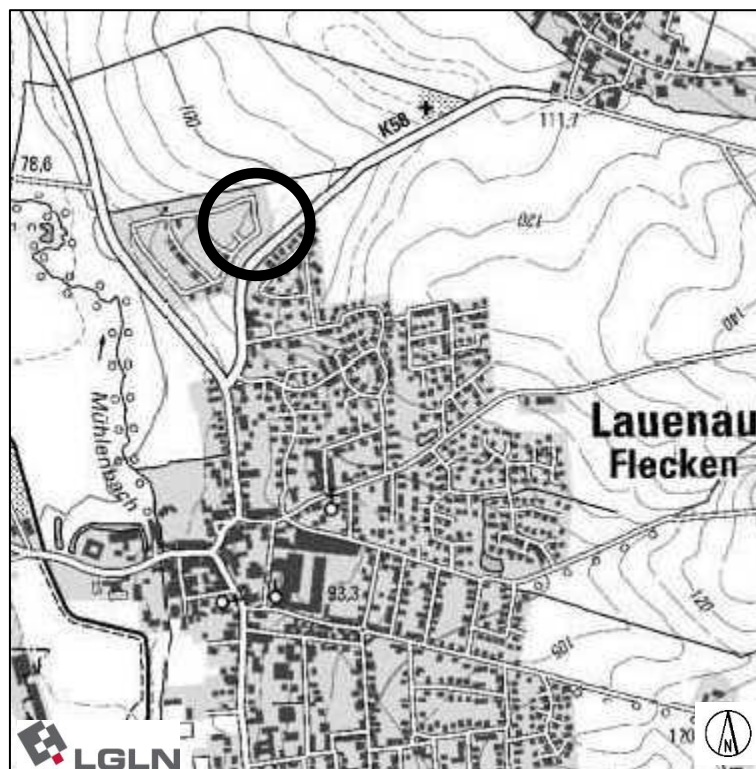
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Am Felsenkeller“ OT Lauenau

Begründung

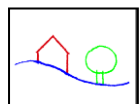
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan der Innenentwicklung

gem. § 13 a BauGB



Abschrift



Gliederung

Teil I Begründung

1 Grundlagen	3
1.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg	3
1.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB	4
1.3 Gesetze und Verordnungen	6
2 Aufgaben des Bebauungsplanes	7
3 Städtebauliches Konzept	7
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	7
3.2 Zustand des Plangebietes	8
3.3 Ziele und Zwecke der Planung	10
4 Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes	12
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	12
4.2 Verkehrsflächen	15
4.3 Belange von Boden, Natur und Landschaft	16
4.4 Immissionsschutz	17
5 Sonstige, beachtliche öffentliche Belange	18
5.1 Altlasten und Kampfmittel	18
5.2 Klimaschutz und Klimaanpassung	18
5.3 Denkmalschutz	19
6 Daten zum Plangebiet	19
7 Durchführung des Bebauungsplanes	20
7.1 Bodenordnung	20
7.2 Ver- und Entsorgung	20
8 Kosten für die Flecken Lauenau	23

Teil II Abwägung

Teil III Verfahrensvermerke

Teil I Begründung

1 Grundlagen

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Lauenau hat in seiner Sitzung am 27.09.2017 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB sowie und den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Am Felsenkeller“, OT Lauenau, gefasst. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden.

1.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg stellt den von der 1. Änderung betroffenen Bereich als Wohnbaufläche dar. Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 48 wird die Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO nicht geändert. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 wird somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen und dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird entsprochen.

Abb.: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg (Lage des Planbereiches mit Peil gekennzeichnet)



1.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Am Felsenkeller“ erstreckt sich auf Flächen nördlich und nordwestlich der Feggendorfer Straße. Der Planbereich bezieht sich dabei auf die östlichen Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 48. Im weiteren westlichen Verlauf führt die K 58 sowohl zum nordwestlich gelegenen Autobahnanschluss der BAB 2 sowie zur Stadt Rodenberg im Norden als auch nach Süden zum Versorgungskern Lauenau.

- *Planungsrechtliche Voraussetzungen gem. § 13 a BauGB*

Ein Bebauungsplan 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 Abs. 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 Abs. 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 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

- *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. 3.555 m² unter dem o.g. Schwellenwert liegt und in unmittelbarer räumlicher Umgebung keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt werden, die mit diesem im räumlichen und funktionalen 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.

WA-Gebiet x GRZ: $7.196 \text{ m}^2 \times 0,3 =$	2.159 m ²	} Grundfläche Gesamt: 3.555 m ²
WA1-Gebiet x GRZ: $514 \text{ m}^2 \times 0,3 =$	154 m ²	
WA2-Gebiet x GRZ: $682 \text{ m}^2 \times 0,3 =$	205 m ²	
WA3-Gebiet x GRZ: $2.592 \text{ m}^2 \times 0,4 =$	1.037 m ²	

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

- *Förderung der Innenentwicklung/Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen*

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 befindet sich in einem für die Siedlungsentwicklung bereits rechtsverbindlich vorbereiteten Bereich, der als WA-Gebiet mit den erforderlichen Erschließungsanlagen festgesetzt ist. In diesem Abschnitt des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 48 wurden bisher noch keine Wohngebäude errichtet, da die Siedlungsentwicklung zunächst auf den westlichen Planbereich konzentriert wurde. Dieser Bereich ist absehbar entwickelt und soll nun zur Deckung des weiteren Wohnbedarfs auch auf den hier in Rede stehenden Bebauungsplan ausgedehnt und hinsichtlich der aktuellen Wohnbedürfnisse bzgl. der angestrebten baulichen Dichte sowie der damit verbundenen Maße der baulichen Nutzung neu geordnet werden.

Im weiteren Umfeld befinden sich südlich der Feggendorfer Straße weitere Wohnsiedlungsbereiche die im südlichen Anschluss bis an den Versorgungskern Lauenaus mit den kennzeichnenden Einzelhandels- und Gewerbebetrieben sowie Dienstleistungsbetrieben heranreichen.

Auf der Grundlage der Darstellungen des wirksamen FNPs der Samtgemeinde Rodenberg und des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 48 entspricht die geplante bauliche Entwicklung den städtebaulichen Zielen der Samtgemeinde Rodenberg und des Flecken Lauenau. Eine über den räumlichen Geltungsbereich hinausgehende bauliche Entwicklung ist nicht beabsichtigt, sodass sich die angestrebte städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich auf die kleinräumige Berücksichtigung des individuellen Wohnbedarfs bezieht, der sich neben der für den ländlichen Raum klassischen Einfamilienhausbauweise zunehmend auch durch den Mietwohnungsbau und durch Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern darstellt. Diese Bauweisen können jedoch nur realisiert werden, wenn die planungsrechtlichen Voraussetzungen auch eine maßvolle höhere bauliche Dichte, etwa im Sinne einer zweigeschossigen Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,4 zulassen. Der Bebauungsplan Nr. 48 soll in einem kleinräumigen Areal des hier in Rede stehenden Planbereiches die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des v.g. Wohnbedarfs schaffen und hierdurch zur Förderung der Innenentwicklung durch eine maßvolle Nachverdichtung beitragen.

Der Beitrag zur Förderung kann in diesem Plangebiet geleistet werden, da auf die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Grundstücksflächen in den Außenbereichen verzichtet werden kann. Der Bodenschutzklausel, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist, wird somit entsprochen, da zunächst die Flächen baulich beansprucht werden, die sich innerhalb des Siedlungszusammenhanges darstellen und gegenüber der baulichen Beanspruchung der im Außenbereich gelegenen und unbebauten Flächen anbieten (gem. § 1 a Abs. 2 BauGB).

- *Absehen von der Umweltprüfung*

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 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 Abs. 4 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 bereits im Rahmen der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 48 hinsichtlich seiner Auswirkung auf die Umwelt abschließend geprüft und abgewogen wurde.

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. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die Innenentwicklung auf Flächen stattfindet, die durch die bestehende Nutzung und die umgebende Siedlungsstruktur bereits eine bauliche Folgenutzung erkennen lassen. Es wird daher auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes weiterhin davon ausgegangen, dass auf diesen Flächen ein erheblicher Eingriff in Boden, Natur und Landschaft bereits zulässig war.

Der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft ist auch bereits im Rahmen der erstmaligen Aufstellung des B-Planes Nr. 48 berücksichtigt worden. Änderungen grünordnerisch relevanter Festsetzungen, die dem Ausgleich der v.g. Eingriffe dienen, werden durch die 1. Änderung nicht bewirkt. Aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan werden die für die Flächenversiegelung relevanten Maße der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,3 zum Teil auf 0,4 erhöht, was zur Deckung des o.b. Wohnbedarfs und zur Förderung der Innenentwicklung erforderlich ist. Ein erheblicher Konflikt mit den Belangen von Boden, Natur und Landschaft sowie dem Artenschutz ist nicht ableitbar.

- *Keine UVP-Pflicht/keine Beeinträchtigung FFH und/oder Vogelschutzrichtlinie*

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 wird auch 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. Im Plangebiet können sich artenschutzrechtlich bedeutsamen Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten befinden, die jedoch auf benachbarte Flächen ausweichen können. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um einen dem Grunde nach bereits realisierungsfähigen und rechtsverbindlichen Bebauungsplan handelt, der dann keine Konflikte im Sinne des Beeinträchtigung und Tötungsverbot auslöst, wenn die Durchführung des Bebauungsplanes Rücksicht auf die Brutzeitzeiten (z.B. Feldlerche) nimmt. Eine entsprechende Festsetzung wird auf die Planurkunde aufgetragen.

- *Fazit*

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

1.3 Gesetze und Verordnungen

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

- *Baugesetzbuch (BauGB)*

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

- *Baunutzungsverordnung (BauNVO)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- *Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Februar 2018 (Nds. GVBl. S. 22).
- *Niedersächsische Bauordnung (NBauO)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. September 2017 (Nds. GVBl. S. 338).

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 geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

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

In diesem Sinne soll die 1. Änderung des B-Planes Nr. 48 die für ihren räumlichen Geltungsbereich zutreffenden städtebaulichen Ziele sichern helfen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu ihrer Verwirklichung schaffen.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung liegt am nördlichen Siedlungsrand von Lauenau, nördlich der Feggendorfer Straße. Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flst. 269, 270, 271, 272 und 273,
im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flst. 274, 275, 276 und 277, die westliche und südliche Grenze des Flst. 278 sowie die westliche Grenze des Flst. 16/7,
im Süden: durch die nördliche Grenze des Flst. 251/27 (Feggendorfer Straße),
im Westen: durch die nordöstliche Grenze des Flst. 284, in Verlängerung dieser Grenze das Flst. 358/3 (Am Felsenkeller) querend, weiter durch die südöstliche Grenze der Flst. 358/1 (Vier Eichen) und 285, die südöstliche und nordöstliche Grenze des Flst. 286 sowie die nordöstliche Grenze des Flst. 297 und die östliche Grenze des Flst. 296, in Verlängerung dieser Grenze das Flst. 358/3 (Am Felsenkeller) querend, bis auf die südliche Grenze des Flst. 269 verlaufend.

Alle Flurstücke liegen in der Gemarkung Lauenau, Flur 1.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 wird in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 verbindlich dargestellt.

3.2 Zustand des Plangebietes

3.2.1 Das städtebauliche Umfeld

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 erstreckt sich auf eine Teilfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 48 und damit auf Flächen am nördlichen Siedlungsrand Lauenaus, nördlich der Feggendorfer Straße.

Die unmittelbare westliche, östliche und nördliche Nachbarschaft der hier in Rede stehenden 1. Änderung des B-Planes Nr. 48 wird derzeit noch durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker) geprägt. Die westlichen Flächen liegen jedoch im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 48 und sollen zukünftig ebenfalls der Wohnsiedlungsentwicklung (2. Bauabschnitt) zugeführt werden.

Weiter westlich schließt sich der bereits teilweise bebaute 1. Bauabschnitt des Wohngebietes „Am Felsenkeller“ an, südlich setzt sich die Wohnbebauung südlich der Feggendorfer Straße fort. Die im 1. Bauabschnitt befindlichen Flächen werden entsprechend der bisher rechtsverbindlichen Festsetzungen teilweise bereits durch eine lockere und eingeschossige Bauweise geprägt, die im Bereich der jeweils rückwärtig gelegenen Grundstücksflächen über die zugeordneten Hausgärten mit den damit verbundenen Außenwohnbereichen (Terrassen) verfügen. Die bisher nicht baulich beanspruchten Grundstücke stellen sich als Ruderalflächen dar.

Westlich der K 58 schließt sich die offene, durch landwirtschaftliche Nutzflächen (Weide, Acker) geprägte Feldflur an, die in Nord-Süd-Richtung durch den Lauf der Pferdeau mit begleitenden Gehölzstrukturen durchzogen ist.

Für die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie den 1. Bauabschnitt im Westen setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 48 ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (GRZ 0,3, I-geschossig, nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig), öffentliche Grünflächen sowie öffentliche Verkehrsflächen fest. Die Flächen dienen der Deckung des Wohnbaulandbedarfes und sollen zukünftig den nördlichen Siedlungsrand Lauenaus baulich abrunden. Die Festsetzungen des B-Planes Nr. 48 wurden bisher nur in einem ersten Bauabschnitt östlich der K 58 realisiert, um den Wohnbedarf schrittweise zu berücksichtigen und eine angemessene Baulandentwicklung im Gebiet zu ermöglichen.

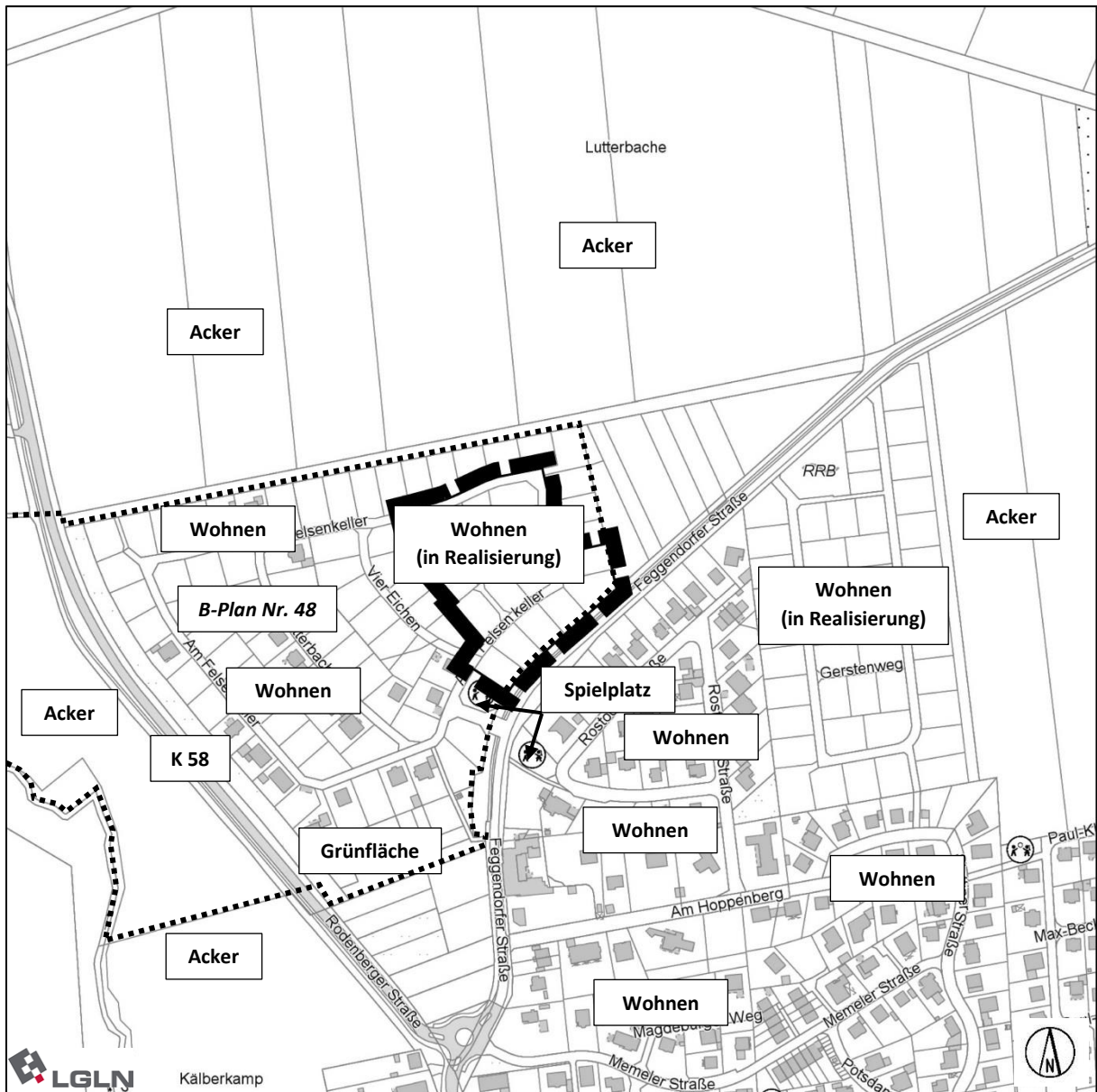
Die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung erfolgt über die in Lauenau befindlichen Einrichtungen und Läden der Grundversorgung.

3.2.2 Das Plangebiet

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit noch landwirtschaftlich genutzt, da diese innerhalb des bisher noch nicht realisierten zweiten Bauabschnittes liegen.

Die für die Erschließung der im Plangebiet befindlichen Grundstücksflächen erforderlichen Erschließungsanlagen befinden sich in der Realisierung, so dass die Erschließung der Grundstücksflächen über die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen und die im Straßenraum zu verlegenden Ver- und Entsorgungsanlagen zukünftig als gesichert anzusehen ist. Die Grundstücksflächen werden über die Straße Am Felsenkeller mit Anbindung an die die Feggendorfer Straße und weiter an die K 58 erschlossen. Eine in zweiter Reihe gelegene Grundstücksfläche ist über eine Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten ist, an die öffentlichen Verkehrsflächen angebunden.

**Abb.: Nutzungsstrukturen im Plangebiet und dessen Umgebung, Grundlage AK 5 Maßstab 1:5.000
i.O. © 2017 LGLN, RD Hameln-Hannover, Katasteramt Rinteln**



Inhalte des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 48

Der rechtsverbindliche B-Plan setzt straßenbegleitend eine 7 m breite von Bebauung freizuhaltende Fläche fest. Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes ist eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zur randlichen Eingrünung des Wohngebietes festgesetzt. Für die im Gebiet befindlichen Flächen setzt der Bebauungsplan überbaubare Grundstückflächen, öffentliche Verkehrsflächen und als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit einer offenen und I-geschossigen Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig) fest. Ferner ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 rechtsverbindlich festgesetzt.

Nachfolgend wird der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan abgebildet, um den planungsrechtlichen Gesamtzusammenhang aufzuzeigen.

Abb.: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 48 „Am Felsenkeller“ (M 1:1.000 im Original)



3.3 Ziele und Zwecke der Planung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Am Felsenkeller“ dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des lokalen Baulandbedarfs.

Das geplante Wohngebiet soll bei der Ausformung von Grundstücken sowie der zulässigen Bauweise und Bebauungsdichte möglichst viele Wohnbedürfnisse berücksichtigen. Um dem demographischen Wandel rechtzeitig zu begegnen sollen insbesondere junge Familien angesprochen werden, die zur nachhaltigen Belegung der bestehenden Einrichtungen der Versorgungsstrukturen beitragen. Neben diesen Wohnanforderungen, die auf eine offene und überwiegend eingeschossige Bauweise mit Einzel- und maximal Doppelhäusern abstellt, soll jedoch auch der zukünftig häufiger beachtliche individuelle Wohnbedarf, der sich neben der für den ländlichen Raum klassischen Einfamilienhausbauweise zunehmend auch durch den Mietwohnungsbau und durch Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern darstellt, berücksichtigt werden. Diese Bauweisen können jedoch nur realisiert werden, wenn die planungsrechtlichen Voraussetzungen auch eine maßvolle höhere bauliche Dichte, etwa im Sinne einer zweigeschossigen Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,4 zulassen. Der Bebauungsplan Nr. 48 soll in einem kleinräumigen Areal des hier in Rede stehenden Planbereiches die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des v.g. Wohnbedarfs schaffen und hierdurch zur Förderung der Innenentwicklung durch eine maßvolle Nachverdichtung beitragen.

Zur Deckung dieser auf kleinere Wohneinheiten reflektierenden Wohnbedürfnisse soll innerhalb dieses Bebauungsplanes auf einer im Verhältnis zum gesamten Baugebiet untergeordneten Fläche eine leicht verdichtete Bebauung realisiert werden können. Darüber hinaus dient die 1. Änderung der Berücksichtigung kosten-, flächen- und energiesparender Bauweisen, die gegenüber einer nur eingeschossigen Bauweise regelmäßig mit einer leicht verdichteten Bebauung einhergeht. Dieser Planungsansatz entspricht auch der Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Bevor weitere und bisher von Bebauung freigehaltene sowie im Außenbereich gelegene Flächen zur Deckung des Baulandbedarfs beansprucht werden, strebt der Flecken Lauenau daher eine maßvolle Nachverdichtung an.

Zu diesem Zweck sollen entlang der Feggendorfer Straße Bauflächen derart festgesetzt werden, dass neben der v.g. Bebauung auch Mietwohnungsbau und Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden können. Diese Bebauungsmöglichkeiten sollen jedoch den vorgefundenen städtebaulichen Rahmen benachbarter Gebiete visuell nicht strapazieren, sodass in diesem Bereich durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und einer abweichenden Bauweise auf diese Wohnformen hinreichend genug eingegangen werden kann.

Die hier betroffenen Flächen sollen vordringlich der Deckung des individuellen Wohnbedarfs bezogen auf Miet- bzw. Eigentumswohnungen dienen, die in der Regel eine leicht flächenintensivere Bebauung erfordern. Insgesamt sollen die Festsetzungen jedoch auch weiterhin zur Deckung der Wohnbedürfnisse junger Familien geeignet sein, sodass bei ausbleibendem Bedarf eine dem Siedlungszusammenhang angemessene Bebauung ermöglicht werden kann.

Zu diesem Zweck wird für die in der 1. Änderung als WA 3-Gebiet festgesetzten Flächen die bisherige GRZ geringfügig von 0,3 auf 0,4 erhöht. Darüber hinaus wird eine II-geschossige, abweichende Bauweise festgesetzt. Darüber hinaus wird ergänzend die Gebäudehöhe auf maximal 12,00 m begrenzt, um erhebliche Beeinträchtigungen der umgebenden Bebauung hinsichtlich der Höhenentwicklung zu vermeiden. Art und Umfang der auf der Grundlage der getroffenen Festsetzungen zu erwartenden Bebauung werden sich in die umgebende Bebauung einfügen, da es sich nicht um Festsetzungen handelt, die für den Flecken Lauenau ortsunüblich sind. Vielmehr ist es so, dass durch die Festsetzung der Begrenzung der Gebäudehöhe ein Beitrag zur Integration der hinzutretenden Gebäude geleistet werden kann.

Für die weiteren im Änderungsgebiet befindlichen Flächen, die auch weiterhin als WA-, WA1- und WA2-Gebiet festgesetzt werden, bleiben alle zeichnerischen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur Grünordnung unverändert, da nur die gerade ordnungsbedürftigen Festsetzungen in die 1. Änderung einbezogen werden und für weitere Änderungen der dafür erforderliche Bedarf nicht ableitbar ist. Dies gilt auch für die bisher getroffenen textlichen Festsetzungen, die lediglich durch die Festsetzung der im WA 3-Gebiet getroffenen Begrenzung der Gebäudehöhe und die abweichende Bauweise ergänzt werden.

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 48 dient der Förderung der Innenentwicklung und der Berücksichtigung einer den heutigen Anforderungen des individuellen Wohnens entsprechenden baulichen Ausnutzung im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung. Auf die bauliche Inanspruchnahme von im Außenbereich gelegenen und bisher un bebauten Grundstücksflächen kann somit verzichtet werden. Diese Bauleitplanung soll neben der Förderung der Innenentwicklung von Siedlungsbereichen im weiteren Sinne auch zur Stabilisierung und Entwicklung der Einwohnerstrukturen beitragen, indem die Bauflächenpotenziale innerhalb bestehender Baugebiete entsprechend dem lokalen Bedarf weitestgehend „mobilisiert“ und hierdurch die im Umfeld befindlichen Nutzungen und Einrichtungen der Grundversorgung der Bevölkerung gestärkt werden.

Die Belange der Verkehrsentwicklung sollen besonders durch die Festsetzung einer zusätzlichen Anbindung des Plangebietes an die Feggendorfer Straße berücksichtigt werden. Hierzu wird eine Teilfläche des im Osten festgesetzten WA1-Gebietes zu Gunsten der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche zurückgenommen. Durch die geplante zweite Anbindung des Wohngebietes, die vor allem der Abwicklung der Verkehre aus dem 2. Bauabschnitt dienen soll, kann zu einer Entlastung der bislang zentral vorgesehenen Anbindung, über die ansonsten zukünftig die gesamte interne Erschließung des Wohngebietes abgewickelt würde, beigetragen werden.

Darüber hinaus soll zur Sicherstellung der Erschließung und damit auch der Anbindung an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen rückwärtiger Grundstücksflächen (Flst. 297 und 294) die bislang von Süden aus festgesetzte, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, zu Gunsten der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Norden zurückgenommen werden.

Änderungsgegenstände sind:

- *Festsetzung von bislang als WA1-Gebiet festgesetzten Flächen (Flst. 283, 282, 281 und 280) als WA 3-Gebiet mit einer GRZ von 0,4, max. 2 Vollgeschossen, einer abweichenden Bauweise sowie einer Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen auf max. 12,00 m,*
- *Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche als 8 m breite Anbindung an die Feggendorfer Straße im Bereich der Flst. 278 und 279, damit verbunden Rücknahme der festgesetzten WA 1- und WA 2-Gebiete sowie Verlegung der Baugrenzen,*
- *Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb des WA-Gebietes (Flst. 296 und 295),*
- *Herausnahme des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes für das Flst. 287.*

4 Inhalt der Änderung des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzte Art der baulichen Nutzung wird nicht verändert und bleibt daher als **Allgemeines Wohngebiet** (WA) gem. § 4 BauNVO weiterhin rechtsverbindlich. Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 erstrecken sich daher auch nicht auf die gem. § 2 der textlichen Festsetzungen zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan innerhalb der WA-Gebiete zulässigen Nutzungen, die zum besseren Verständnis jedoch nachfolgend ausgeführt werden.

§ 2 Bauliche Nutzung

- (1) *Innerhalb der festgesetzten WA - Gebiete sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 4 BauNVO allgemein zulässig:*
 - *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
 - *Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.*
- (2) *Innerhalb der festgesetzten WA - Gebiete werden die nachfolgend aufgeführten Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 4 BauNVO ausgeschlossen:*
 - *Anlagen für Verwaltungen,*
 - *Gartenbaubetriebe,*
 - *Tankstellen.*

Zielsetzung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 48 ist unverändert die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Wohnnutzungen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird die bisher festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 innerhalb der WA-, WA1- und WA2-Gebiete unverändert übernommen, da in die bestehenden Baurechte der hier betroffenen sowie der angrenzenden Grundstücksflächen nicht nachträglich eingegriffen werden soll. Lediglich für das WA3-Gebiet wird die bisherige GRZ von 0,3 geringfügig auf 0,4 erhöht. Die etwas verdichtete Grundstücksnutzung ist in diesen Bereichen erforderlich, um die dort vorgesehenen Wohnanforderungen in Bezug auf Mietwohnungsbau bzw. Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen. Beide GRZ gewährleisten in Bezug auf die bauliche Dichte auch weiterhin eine angemessene Berücksichtigung des aktuellen Wohnbedarfs sowie der städtebaulichen Integration der hinzutretenden Gebäude in den bestehenden Siedlungszusammenhang. Eine besonders kosten-, flächen- und energiesparende Bauweise ist mit einer geringeren GRZ nicht realisierbar.

Die Grundflächenzahl gibt den Anteil der max. überbaubaren Grundstücksfläche bezogen auf die Grundstücksgröße an. Die festgesetzte GRZ darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden, sodass sich eine max. versiegelbare Grundstücksfläche von 45 % bzw. 60 % ergibt.

4.1.3 Bauweise

Die unterschiedlichen Wohnansprüche, die sich im Wesentlichen auf die Realisierung von Einzel- und Doppelhäusern beziehen, sollen innerhalb der WA-, WA1- und WA2-Gebiete durch die Festsetzung einer Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise berücksichtigt werden. Daher wird für diese WA-Gebiete in Anlehnung an den rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 48 unverändert eine offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, festgesetzt.

Innerhalb des WA3-Gebietes soll hingegen zu Gunsten einer offenen Bauweise auf die Beschränkung der Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern verzichtet werden, um auch andere Bauweisen im Sinne der offenen Bauweise (z.B. Hausgruppen) im Sinne der Deckung des individuellen Wohnbedarfs zuzulassen. Aus diesem Grund wird für das nur kleinräumig in Erscheinung tretende WA3-Gebiet eine abweichende Bauweise i.S. der offenen Bauweise ohne Begrenzung der Gebäudelänge festgesetzt. Die Begrenzung der Gebäudelänge erfolgt durch die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und lässt somit u.a. auch Bebauungen in Form von zusammenhängenden Gebäuden zu.

Aus diesem Grund wird die nachfolgende Festsetzung der abweichenden Bauweise Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes:

§ 2 Abweichende Bauweise (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das WA 3-Gebiet gilt eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise (Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig) ohne Begrenzung der Gebäudelänge. Die maximale Gebäudelänge wird durch die festgesetzte Baugrenze definiert.

4.1.4 Gebäudehöhen, Zahl der Vollgeschosse

Für die WA-, WA1- und WA2-Gebiete wird die Anzahl der Geschosse unverändert auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Für den nur kleinräumigen Bereich des WA3-Gebietes soll die Festsetzung von maximal II-Vollgeschossen auf die Möglichkeit der besonders kosten-, flächen- und energiesparende

Bauweise hinweisen, die u.a. durch Mehrfamilienhäuser oder andere, oben bereits beschriebene Bauweisen erzielt werden kann. Hierdurch soll auch zum Ausdruck gebracht werden, dass die unterschiedlichen Segmente des Wohnbedarfs berücksichtigt werden sollen, die u.a. auch auf die Realisierung einer Eigentumswohnung oder von Mietwohnraum abzielen.

4.1.5 Gebäudehöhen

Ergänzend zur Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt für das WA3-Gebiet die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe, um hinsichtlich der Integration des Plangebietes in den umgebenden Siedlungsbereich auch weiterhin einen harmonischen Übergang zu den dort zulässigen eingeschossigen Wohnnutzungen zu gewährleisten. Die Gebäudehöhe soll neben der weiterhin zu gewährleistenden Integration der hinzutretenden Bebauung auch der Deckung des individuellen Wohnbedarfs dienen, der insbesondere auf eine möglichst kosten-, flächen- und energiesparende Bauweise abzielt.

Die max. Höhe der baulichen Anlagen wird im WA 3-Gebiet auf 12,00 m begrenzt. Als maßgeblicher Bezugspunkt wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert.

Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im Ausbauzustand. Als maßgebliche Bezugsebene wird die mittlere Frontbreite der zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichteten Grundstücksgrenze definiert. Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude an, so darf das o.g. Maß um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene. Bei Eckgrundstücken gilt die Grundstücksseite, welche die für die Erschließung des Grundstückes notwendige Zufahrt aufweist.

Die Höhenentwicklung lässt eine zweckmäßige 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.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen wurde für die WA-, WA 1- und WA 2-Gebiete unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 48 in die 1. Änderung übernommen. Eine zusätzliche nachträgliche Einschränkung durch die ergänzende Festsetzung zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen soll jedoch, auch mit Blick auf die unverändert bleibenden Festsetzungen im Bereich der nördlich und westlich sich anschließenden WA-Gebiete, die nicht Gegenstand der 1. Änderungen sind, nicht erfolgen.

4.1.6 Baugrenzen

Entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan werden die Baugrenzen mit einem Abstand zur Plangebietsgrenze von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Dieser verringert sich im Bereich der festgesetzten Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belasten ist, auf 2 m. Im Südosten halten die Baugrenzen, unter Berücksichtigung der von Bebauung freizuhaltenen Flächen, einen Abstand von 7 m zur Grenze der Straßenparzelle der Feggendorfer Straße ein. Zu der entlang der östlichen Grenze des Plangebietes festgesetzten Pflanzfläche wird ein Abstand von 1 m eingehalten.

Im Bereich des WA1- und WA2-Gebietes wird der Verlauf der Baugrenze an die neu festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche angepasst und auch hier in einem Abstand von 3 m zur Straßengrenze festgesetzt.

4.2 Verkehrsflächen

Das Plangebiet „Am Felsenkeller“ wird über die südöstlich angrenzende Feggendorfer Straße erschlossen und an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Feggendorfer Straße weist aufgrund der Straßenbreite, Oberfläche und angegliedertem Fuß- und Radweg eine ausreichende Dimensionierung auf, so dass der mit dieser Bauleitplanung verbundene Individualverkehr aufgenommen werden kann.

Durch die mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 einhergehende bauliche Entwicklung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des auf den o.g. Erschließungsstraßen fließenden Verkehrs, da sich zusätzliche Verkehre ausschließlich auf den Anliegerverkehr beschränken, der hinsichtlich Art und Umfang bereits auf der Grundlage des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zu erwarten war. Die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind auch weiterhin zur Aufnahme der aus dem Gebiet resultierenden Verkehre ausreichend dimensioniert und leistungsfähig.

Der rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 48 setzt eine von der Feggendorfer Straße in das Plangebiet hineinführende 10 m breite öffentliche Verkehrsfläche fest, die nach rd. 30 m in eine ringähnliche Verkehrsanlage mit einer Breite von 6,5 m mündet. Für die 1. Änderung werden die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 48 festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen unverändert, entsprechend der zwischenzeitlich bereits erfolgten Flurstücksparzellierung, übernommen. Lediglich im Osten wird eine Teilfläche des bislang festgesetzten WA1-Gebietes zu Gunsten der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche zurückgenommen. Durch die in diesem Bereich geplante zweite Anbindung des Wohngebietes, die zukünftig vor allem der Abwicklung der Verkehre aus dem 2. Bauabschnitt dienen soll, kann zu einer Entlastung der o.b. vorgesehenen Anbindung beigetragen werden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes kann im Plangebiet, insbesondere im Nahbereich der 1. Änderung, aufgrund der leicht höheren baulichen Dichte ein vermehrtes Verkehrsaufkommen erwartet werden. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um Verkehrsmengen, die von den bereits im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen nicht mehr aufgenommen werden könnten. Die bereits festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind mit 6,50 m ausreichend dimensioniert, um die hinzutretenden Verkehre aufnehmen und an die östlich angrenzende Kreisstraße ableiten zu können. Hierzu gehört auch die Gewährleistung eines von Wohnquartieren üblicherweise zu erwartenden Begegnungsverkehrs.

Darüber hinaus wird die Lage der 1. Änderung im Nahbereich der in die Kreisstraße einmündenden Planstraßen den Verkehrsfluss räumlich und zeitlich nah an die Kreisstraße ableiten, ohne die übrigen im Plangebiet befindlichen Verkehrsflächen erheblich zu beeinträchtigen. Durch die geplante bauliche Nachverdichtung wird nicht mit einer Verkehrsmenge zu rechnen sein, die zu einer zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigung der Wohnnutzungen führen wird. Dafür ist die Anzahl der über die sonst in diesem Bereich auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zu erwartenden Verkehrsmenge hinausgehende Verkehre zu gering.

Darüber hinaus wird ausgehend von der im Norden verlaufenden Straße Im Felsenkeller ein Stichweg als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dieser soll zukünftig der Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen (Flst. 297 und 294) dienen. Die bisher im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, über die eine Erschließung der v.g. Grundstücke von Süden aus sichergestellt war, wird entsprechend zurückgenommen.

Gem. den Regelungen der NBauO ist der entstehende Stellplatzbedarf auch weiterhin auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen zu decken.

4.3 Belange von Boden, Natur und Landschaft

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes dient der Förderung der Innenentwicklung und Nachverdichtung des Siedlungsbereiches und wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

Durch diese Bauleitplanung wird mit rd. 3.555 m² eine Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt, sodass keine überschlägige Vorprüfung der Umweltauswirkungen und auch kein Scoping erforderlich werden. Für den Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. Abs. 1 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich.

Durch den Bebauungsplan werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG unterliegen.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB und von der Angabe gem. § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Durch die vorliegende 1. Änderung 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. Eine Überwachung der Umweltauswirkungen gem. § 4 c BauGB ist gem. § 13 Abs. 3 BauGB nicht vorgesehen.

Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass sich das Plangebiet auf Flächen bezieht, die sich auf einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan i.S.d. § 30 BauGB beziehen. Die Möglichkeiten der bisherigen baulichen Nutzung werden bereits durch Festsetzungen definiert, sodass durch die 1. Änderung kein weitergehender Eingriff ableitbar ist.

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

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 48 bezieht sich auf die geringfügige Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,4, die Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse bei gleichzeitiger Begrenzung der Gebäudehöhe sowie der Festsetzung einer abweichenden Bauweise für einen Teilbereich des Änderungsgebietes (WA3-Gebiet) und die Erweiterung der öffentlichen Verkehrsflächen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben für die weiteren im Änderungsbereich festgesetzten WA-Gebiete jedoch unverändert.

Für das Plangebiet ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen, die über das bereits in der Vergangenheit vorhandene baurechtlich zulässige Risiko hinausgehen werden, da die bisher festgesetzte Versiegelung des Bodens nicht wesentlich verändert oder grünordnerisch relevante Festsetzungen erheblich geändert oder aufgehoben werden. Die für den Änderungsbereich festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sowie die Festsetzung zur Durchgrünung der Grundstücksflächen werden unverändert übernommen bzw. bleiben weiterhin unverändert rechtsverbindlich. Ein erheblicher und ausgleichspflichtiger Eingriff ist daher nicht ableitbar, sodass auf weitergehende Kompensationsmaßnahmen und -flächen verzichtet werden kann.

Der Flecken Lauenau wird im Zusammenhang der Realisierung des im Bebauungsplan vorgesehenen Regenrückhaltebeckens auch die Kompensationsmaßnahmen im Nahbereich der Rodenberger Aue realisieren.

Aus Gründen des Artenschutzes wird jedoch festgesetzt, dass die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig sind. Sofern ein Biologe vor Baubeginn feststellt, dass keine Bruten (mehr) im Wirkungsbereich des Eingriffs vorhanden sind, ist auch ein abweichender Baubeginn, bspw. nach der Getreideernte im August möglich.

4.4 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere auch die des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Für die Beurteilung der mit dieser Bauleitplanung verbundenen Immissionssituation ist die Berücksichtigung des unmittelbaren Planungsumfeldes von Bedeutung. Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes ist vor allem durch die westlich verlaufende K 58 und die südöstlich verlaufende Feggendorfer Straße und die davon ausgehenden Verkehrslärmemissionen geprägt.

Da es sich bei der hier in Rede stehenden Bauleitplanung um die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 48 handelt, der für diesen Planbereich bereits ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt und die geringfügige Änderung der Maße der baulichen Nutzung und die Erweiterung der öffentlichen Verkehrsflächen keine Veränderung der Immissionssituation im Sinne zusätzlicher Verkehrslärmemissionen bewirkt, wird über die bisherige Immissionssituation hinaus nicht mit einer erheblichen Veränderung dieser Immissionssituation gerechnet. Es wird auch nicht davon ausgegangen, dass sich der auf der K 58 und der Feggendorfer Straße fließende Verkehr bei Berücksichtigung der bereits im B-Plan festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen derart verändert hat, dass weitergehende Anforderungen an die Schalldämm-Maße zu erwarten sind.

Im Rahmen der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wurden die von der K 58 und der Feggendorfer Straße ausgehenden Lärmemissionen bereits beurteilt und planungsrechtlich in Form zeichnerischer und textlicher Festsetzungen (Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes - Lärmschutzwall/passiver Schallschutz) berücksichtigt. Auf die bereits im rechtsverbindlichen B-Plan enthaltene textliche Festsetzung zum Immissionsschutz wird ausdrücklich hingewiesen.

Die betreffenden Festsetzungen werden zur Klarstellung nachfolgend aufgeführt. Die textliche Festsetzung wird in die 1. Änderung überführt und um das neu hinzukommende WA 3-Gebiet ergänzt. Aufgrund der ansonsten unveränderten zeichnerischen Festsetzung in der 1. Änderung des Bebauungsplanes bleibt die Festsetzung hinsichtlich der Ausformung ansonsten unverändert.

§ 1 Festsetzungen zum Lärmschutz

(1) Lärmschutzwall

Innerhalb der festgesetzten WA 1-, WA 2- und WA 3-Gebiete sind aufgrund der bestehenden Verkehrslärmsituation (K 58 Rodenberger Straße und Feggendorfer Straße) gegenüber den lt. DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" definierten Orientierungswerten erhöhte Lärmimmissionen (Verkehrslärm) zu erwarten. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind daher nachfolgend dargestellte Maßnahmen zum passiven und aktiven Immissionsschutz festgesetzt:

Auf den im B-Plan festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) ist entlang der Rodenberger Straße ein Lärmschutzwall zu errichten. Die Höhe des Lärmschutzwalles beträgt 4 m. Die Begrünung des Lärmschutzwalles richtet sich nach § 3 der textlichen Festsetzung (Gehölzwahl siehe Anlagen 1). Bezugsebene für die Höhe des Lärmschutzwalles ist die angrenzende K 58. Im Bereich der Sichtdreiecksflächen ist alternativ die Errichtung einer begrünten

Lärmschutzwand zulässig.

(2) Passiver Lärmschutz

Zum Schutz vor den von der K 58 hervorgerufenen Lärmimmissionen werden zum Schutz gegen Außenlärm im WA 1-, WA 2- und WA 3-Gebiet bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (passiver Schallschutz). Bei der Bemessung der im WA 1- und WA 3-Gebiet vorzusehenden Schallschutzmaßnahmen ist der im B-Plan dargestellte Lärmpegelbereich III zu beachten. Dieser Lärmpegelbereich findet Anwendung für die der Lärmquelle zugewandten Seiten der baulichen Anlagen. Die der Lärmquelle abgewandte Seite von baulichen Anlagen kann einen Lärmpegelbereich niedriger betragen. Diesbezüglich wird auf die aktuellen technischen Regelwerke der DIN 4109, der VDI-Richtlinie 2719 bzw. auf die 24. Verordnung zur Durchführung des BImSchG verwiesen.

(3) Innerhalb des festgesetzten WA 1-, WA 2- und WA 3-Gebietes wird bei Schlafräumen und Kinderzimmern eine entsprechende konstruktive Zwangslüftung festgesetzt.

5 Sonstige, beachtliche öffentliche Belange

5.1 Altlasten und Kampfmittel

Nach Kenntnis des Flecken Lauenau sind innerhalb bzw. in der näheren Umgebung des Plangebietes keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden, die zu einer Beeinträchtigung der geplanten Nutzung führen könnten. Im Altlastenkataster des Landkreises Schaumburg sind für das Plangebiet keine Eintragungen vorhanden.

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).

Ferner 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.

5.2 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die hier in Rede stehende Planung bezieht sich auf Flächen, die in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 48 als Allgemeines Wohngebiet und Straßenverkehrsflächen festgesetzt sind. Die grünordnerischen Festsetzungen und die Berücksichtigung einer Durchgrünung der Baugrundstücke leisten einen kleinräumigen Beitrag zur Staubbindung und Beschattung der im Plangebiet gelegenen Flächen. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 trägt somit nicht dazu bei, die auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 48 bereits vorbereiteten klimatischen Verhältnisse zu verschlechtern.

Eingriffe in die klimatische Situation des Gebietes waren bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 48 möglich, sodass mit der geringfügigen Änderung der Maße der baulichen Nutzung sowie der Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche nicht oder nur unwesentlich zu einer Veränderung der kleinklimatischen Situation beigetragen wird.

Grünordnerische Festsetzungen, die einen kleinräumigen Beitrag zum Klimaschutz leisten können, sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 48 in Form von Pflanzungen von

Einzelbäumen auf den privaten Grundstücksflächen sowie einer Pflanzfläche entlang der östlichen Grenze des Plangebietes festgesetzt. Diese Festsetzungen werden nicht verändert, sodass diese Maßnahmen auch zukünftig zur Schattenentwicklung und dem damit verbundenen lokalen Temperatenausgleich und zur Staubbindung beitragen können.

Bei neu hinzukommenden Gebäuden bzw. bei einer ggf. erforderlichen Sanierung sind die baulichen Nutzungen auf der Grundlage der jeweils aktuellen Energieeinsparverordnung für Gebäude (EnEV) derart zu errichten, dass diese mit den dann zu beachtenden baulichen Anforderungen einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Sie schließt jedoch die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert sie diese in maßgeblicher Weise. Insofern wird den allgemeinen Klimaschutzzielen des Flecken Lauenau Rechnung getragen.

Im Zusammenhang mit der Klimaanpassung sei darauf hingewiesen, dass zukünftig mit einer vermehrten Zunahme von intensiven Niederschlägen gerechnet werden muss, sodass bereits bei der Realisierung der Entwässerungsanlagen auf eine ausreichende Dimensionierung hingewirkt werden muss. Die Anlagen zur Ableitung des Regenwassers sind im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung daher entsprechend groß zu dimensionieren. Darüber hinaus sind mit der hier vorliegenden Bebauungsplanung jedoch keine Maßnahmen verbunden, die sich erheblich auf das Klima auswirken werden.

5.3 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind archäologische Funde nicht auszuschließen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder E-Mail Berthold@SchaumburgerLandschaft.de), der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Schaumburg sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Ein entsprechender Hinweis ist auch auf der Planurkunde aufgeführt.

6 Daten zum Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von insgesamt 1,32 ha und gliedert sich wie folgt:

WA-Gebiet		7.196 m ²
WA 1-Gebiet		514 m ²
<i>darin Pflanzflächen</i>	<i>82 m²</i>	
WA 2-Gebiet		682 m ²
<i>darin Pflanzflächen</i>	<i>95 m²</i>	
WA 3-Gebiet		2.592 m ²
Straßenverkehrsfläche		2.287 m ²
Plangebiet gesamt:		13.271 m²

7 Durchführung des Bebauungsplanes

7.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 nicht erforderlich.

7.2 Ver- und Entsorgung

Über die an das Gebiet angrenzenden Straßen kann der Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, Strom, Gas und Telekommunikation gewährleistet werden.

7.2.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der im Plangebiet ausgewiesenen Baugebiete wird durch eine Anbindung an die Leitungen des vorhandenen 1. Bauabschnittes des Baugebietes „Am Felsenkeller“ erfolgen und als Ringleitung ausgestaltet werden.

Die für den Grundschatz bereitzustellenden Löschwassermengen sind nach der 1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) - Arbeitsblatt W 405/Februar 2008 - zu bemessen. Der Grundschatz für das ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der künftigen Nutzung - WA-Gebiet – 800 l/min für eine Löschezit 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.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und erforderlichenfalls durch zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen, z.B. Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, Zisternen usw., ist nachzuweisen und in einem Löschwasserplan, Maßstab 1:5000, mit Angabe der jeweiligen Löschwassermenge zu erfassen. Der Löschwasserplan ist der für den Brandschutz zuständigen Stelle des Landkreises Schaumburg, zusammen mit den sonstigen Planunterlagen, zuzustellen.

Wasserversorgungsleitungen, die gleichzeitig der Löschwasserentnahme dienen, müssen einen Mindestdurchmesser von DN 100 mm haben. Der erforderliche Durchmesser richtet sich nach dem Löschwasserbedarf.

Zur Löschwasserentnahme sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Hydranten zu installieren bei einer Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung oder Sauganschlüsse bei Entnahme von Löschwasser aus unabhängigen Löschwasserentnahmestellen. Für den Einbau von Hydranten sind die Hydranten-Richtlinien des DVGW-Arbeitsblattes W 331/I-VII zu beachten. Für Löschwassersauganschlüsse gilt die DIN 14 244. Die Löschwasserentnahmestellen sind nach DIN 4066 gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen. Sie sind freizuhalten und müssen durch die Feuerwehr jederzeit ungehindert erreicht werden können.

Zu allen Gebäuden ist die Zuwegung für die Feuerwehr sicherzustellen. Feuerwehruzufahrten 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.

Die v.g. Anforderungen zum Löschwasserschutz sind im Rahmen der Realisierung der im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sowie der umgebenden Siedlungsbereiche zu berücksichtigen.

7.2.2 Abwasserbeseitigung

Der Planänderungsbereich kann über den Anschluss an die bereits örtlich in den Verkehrsflächen befindlichen Schmutzwasserleitungen an die zentrale Abwasserbeseitigung der Samtgemeinde Rodenberg angeschlossen werden. Eine Beeinträchtigung der Reinigungskapazität der Kläranlage ist nicht ableitbar, da die hinzukommende Bebauung im Umfang geringfügig ist. Die Kläranlage ist zur Aufnahme der mit dieser Bauleitplanung verbundenen baulichen Entwicklung ausreichend dimensioniert.

7.2.3 Oberflächenentwässerung

Die bestehende Oberflächenentwässerung wird durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinflusst, da gegenüber der bisher möglichen Flächenversiegelung die hinzukommende versiegelte Fläche im Umfang geringfügig ist, sodass hierdurch die lokalen Vorflutverhältnisse nicht erheblich beeinträchtigt werden. Die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes wirkt sich daher nicht auf das auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 48 bestehende Entwässerungskonzept aus, da der zulässige Gesamtversiegelungsgrad nicht verändert wird.

Die Rückhaltung des Oberflächenwassers erfolgt demnach auf einer Fläche westlich der Rodenberg Straße und östlich des Überschwemmungsgebietes der Mühlenaue, die am tiefsten Punkt des Geländes liegt. Hierher soll das Oberflächenwasser des kompletten Geltungsbereiches im freien Gefälle entwässert werden. Mit der Umsetzung des Regenrückhaltebeckens soll im Juli/August 2018 begonnen werden, es wird von einem Monat Bauzeit ausgegangen.

Abb.: Lageplan des Regenrückhaltebeckens



7.2.4 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und Gas übernimmt die für die Energieversorgung zuständige Avacon Netz GmbH. Im geplanten Bereich werden Strom- und Gasversorgungsleitungen betrieben, deren sicherer Betrieb nicht gefährdet werden darf. Sofern in der Erschließungsplanung die Erschließung von Grundstücken durch Privatwege vorgesehen ist, sind für den Bau- und Betrieb der Versorgungsleitungen entsprechende Wege- und Leitungsrechte einzutragen. Die bauausführenden Firmen sind auf die Erkundigungs- und Sicherungspflicht hinzuweisen.

7.2.5 Fernmeldewesen

Das Plangebiet kann an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest, PTI21-FS-, Neue-Land-Str. 6, 30625 Hannover, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

7.2.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Schaumburg sichergestellt.

Im Landkreis Schaumburg werden ausschließlich dreiachsige Mülleinsammelfahrzeuge eingesetzt. Um den Unfallverhütungsvorschriften „Müllbeseitigung“ der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen zu genügen, sollte die verkehrliche Erschließung von Baugebieten gemäß den „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 (Dreiachsige Müllfahrzeuge)“ ausgeführt werden. Können aus besonderen Gründen diese Empfehlungen nicht eingehalten werden, ist an der nächsten öffentlichen Straße, die von Müllfahrzeugen befahren werden kann und darf, ein Stellplatz für Abfallbehälter einzurichten.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wirkt sich nicht auf die bislang im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Breiten der öffentlichen Verkehrsflächen aus. Es wird somit davon ausgegangen, dass die sich aus den o.g. Empfehlungen ergebenden Anforderungen entsprechend berücksichtigt werden können. Die Breiten der öffentlichen Verkehrsflächen entsprechen den Straßenbreiten des bereits realisierten 1. Bauabschnittes, für den bereits eine problemlose Abwicklung der Abfallentsorgung sichergestellt ist.

Für die in 2. Baureihe gelegenen Grundstücke erfolgt die Aufstellung der Abfallbehälter am Tage der Abholung an der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, die von Müllfahrzeugen befahren werden kann.

7.2.7 Verdichtungsempfindlichkeit der Böden

Die Böden im Plangebiet sind verdichtungsgefährdet. Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens zu vermeiden. In verdichtungsempfindlichen Abschnitten sollte nur bei geeigneten Bodenwasserverhältnissen gearbeitet werden. Flächen, die von Bebauung frei zu halten sind, sollten möglichst nicht oder nur sehr wenig befahren werden. Bodenschonende Maßnahmen sollten sich bereits in einer entsprechenden Erschließung des Baugebietes widerspiegeln. Hier können beispielsweise Festlegungen für schutzwürdige Böden (Überfahrungsverbot) oder empfindliche Bereiche (Kennzeichnung und Absperrung) getroffen und Maßnahmen vertraglich in Vorhabens- und Erschließungsplänen formuliert werden. Baggermatten sollten vorgehalten werden. Eine Karte der Verdichtungsempfindlichkeit der Böden im Plangebiet ist im Internet unter <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#> eingestellt.

8 Kosten für die Flecken Lauenau

Dem Flecken Lauenau entstehen durch die Durchführung des Bebauungsplanes keine Kosten i.S.d. § 127 BauGB, da diese Bauleitplanung auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages durch einen privaten Investor durchgeführt wird.

Teil II Abwägung

Im Rahmen der durchgeführten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB wurden von privaten Personen keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB wurden die nachfolgend dargestellten Stellungnahmen vorgetragen und vom Rat des Flecken Lauenau abgewogen. Aufgrund der ausführlich vorgetragenen Stellungnahmen und dazu ergangener Abwägungen wird zur Vermeidung von Wiederholungen und Interpretationsproblemen auf Kürzungen oder Umformulierungen der für die Abwägung relevanten Texte verzichtet. Zum besseren Verständnis ist die vom Rat des Flecken Lauenau beschlossene Abwägung nachfolgend angefügt.

Fachbehörde	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
<p>Landkreis Schaumburg, Schreiben vom 20.08.2018</p>	<p><u>Belange der Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft</u></p> <p>Aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht bestehen zu o.g. Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Im Altlastenkataster sind für das Plangebiet keine Eintragungen vorhanden.</p> <p>Aus abfallwirtschaftlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass im Landkreis Schaumburg ausschließlich dreiachsige Mülleinsammelfahrzeuge eingesetzt werden.</p> <p>Um den Unfallverhütungsvorschriften „Müllbeseitigung“ der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen zu genügen, sollte die verkehrliche Erschließung von Baugebieten gemäß den „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 (Dreiachsige Müllfahrzeuge)“ ausgeführt werden.</p> <p>Können aus besonderen Gründen diese Empfehlungen nicht eingehalten werden, ist an der nächsten öffentlichen Straße, die von Müllfahrzeugen befahren werden kann und darf, ein Stellplatz für Abfallbehälter einzurichten.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken bestehen.</p> <p>Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass im Altlastenkataster keine Eintragungen für das Plangebiet vorhanden sind. Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die Ausführungen zur Abfallentsorgung hinsichtlich des Einsatzes dreiachsiger Müllfahrzeuge sowie der Berücksichtigung der „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 (Dreiachsige Müllfahrzeuge)“ werden ebenfalls zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wirkt sich nicht auf die bislang im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Breiten der öffentlichen Verkehrsflächen aus. Es wird somit davon ausgegangen, dass die sich aus den o.g. Empfehlungen ergebenden Anforderungen entsprechend berücksichtigt werden können. Diesbezüglich sei darauf hingewiesen, dass die Breiten der öffentlichen Verkehrsflächen den Straßenbreiten des bereits realisierten 1. Bauabschnittes entsprechen, für den bereits eine problemlose Abwicklung der Abfallentsorgung sichergestellt ist.</p> <p>Für die in 2. Baureihe gelegenen Grundstücke erfolgt die Aufstellung der Abfallbehälter am Tage der Abholung an der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, die von Müllfahrzeugen befahren werden kann.</p> <p>Ergebnis: Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>

	<p><u>Belange der Regionalplanung</u></p> <p>Zu dem Entwurf (Stand 05/2018) der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Am Felsenkeller“ werden aus raumordnerischer Sicht keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus raumordnerischer Sicht keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht werden.</p> <p>Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><u>Belange des Immissionsschutzes</u></p> <p>Zu der vorgelegten Bauleitplanung werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen werden.</p> <p>Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><u>Belange des Bauordnungsrechtes</u></p> <p>Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen gegen die o.g. Bauleitplanung keine Bedenken.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus bauordnungsrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen.</p> <p>Ergebnis: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><u>Belange des Planungsrechtes</u></p> <p>Aus planungsrechtlicher Sicht rege ich an, darüber nachzudenken, ob die alleinige Festsetzung einer maximal I-geschossigen Bebauung in den Allgemeinen Wohngebieten WA, WA1 und WA2 um weitergehende Festsetzungen ergänzt werden sollte, um die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen genauer definieren zu können.</p>	<p>Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen wurde für die WA-, WA 1- und WA 2-Gebiete unverändert aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 48 in die 1. Änderung übernommen. Eine zusätzliche nachträgliche Einschränkung durch die ergänzende Festsetzung zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen soll jedoch, auch mit Blick auf die unverändert bleibenden Festsetzungen im Bereich der nördlich und westlich sich anschließenden WA-Gebiete, die nicht Gegenstand der 1. Änderungen sind, nicht erfolgen.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und nicht berücksichtigt.</p>

<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 16.08.2018</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Aus Sicht der Telekom haben sich keine neuen Erkenntnisse ergeben.</p> <p>Wir verweisen deshalb auf unser Schreiben PTI 21 Heinrich Drangmeister, lfd. Nr. 8309 aus 2018 vom 19.03.2018, das weiterhin Gültigkeit hat.</p> <p><u>Zum besseren Verständnis ist hier die Stellungnahme der Telekom vom 19.03.2018 nachfolgend aufgeführt:</u></p> <p><i>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</i></p> <p><i>Seitens der Telekom bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 48 Am Felsenkeller grundsätzlich keine Bedenken.</i></p> <p><i>Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.</i></p> <p><i>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen</i></p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt hat, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich aus Sicht der Telekom keine neuen Erkenntnisse ergeben haben und auf die mit Schreiben vom 19.03.2018 abgegebene Stellungnahme verwiesen wird, die weiterhin Gültigkeit hat. Die Stellungnahme vom 19.03.2018 wird wie folgt der Abwägung zugeführt:</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt hat, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Ferner wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Telekom gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 grundsätzlich keine Bedenken bestehen und zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Telekom die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich ist.</p> <p>In die Begründung wurde bereits der Hinweis aufgenommen, dass es zum rechtzeitigen Ausbaus des Telekommunikationsnetzes sowie</p>
---	--	---

	<p><i>Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</i></p> <p><i>Bitte informieren Sie und frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten.</i></p> <p><i>Wir beabsichtigen das Neubaugebiet mit einem sogenannten FTTH-Netz (Glasfaser bis in die Wohnung der Kunden) zu erschließen.</i></p>	<p>die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger notwendig ist, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Die Telekom wird frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten informiert.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Erschließung des Plangebietes mit einem FTTH-Netz geplant ist.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p>Avacon Netz GmbH, Schreiben vom 31.07.2018</p>	<p>Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 19.07.2018 teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen den Bebauungsplan Nr. 48 „Am Felsenkeller“ 1. Änderung grundsätzlich keine Einwände erheben.</p> <p>Wir verweisen auf unser Schreiben vom 21.02.2018 und bitten um Beachtung.</p> <p><u><i>Zum besseren Verständnis wird die Stellungnahme vom 21.02.2018 nachfolgend noch einmal angeführt.</i></u></p> <p><i>Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 19.02.2018 teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen den Bebauungsplan Nr. 48 „Am Felsenkeller“ 1. Änderung grundsätzlich keine Einwände erheben.</i></p> <p><i>Wir teilen Ihnen jedoch mit, dass in dem geplanten Bereich Strom- und Gasversorgungsleitungen betrieben werden, deren sicherer Betrieb nicht gefährdet werden darf.</i></p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Avacon Netz GmbH grundsätzlich keine Einwände gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 erhebt.</p> <p>Da sich die Stellungnahme auf die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB abgegebene Stellungnahme bezieht, wird auf die bereits zu der Stellungnahme vom 21.02.2018 erfolgte Abwägung Bezug genommen und diese wiederholt zur Abwägung erhoben. Zum besseren Verständnis wird die zu der v.g. Stellungnahme ergangene Abwägung nachfolgend noch einmal angeführt (<i>kursiv</i>).</p> <p><i>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Avacon Netz GmbH keine Einwände gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 erhebt.</i></p> <p><i>Es wird ferner zur Kenntnis genommen, dass die in dem geplanten Bereich betriebenen Strom- und Gasversorgungsleitungen nicht gefährdet werden dürfen. Dieser Hinweis zielt auf die Durchführung des Bebauungsplanes, aber nicht auf seine Festsetzungen ab. Der</i></p>

	<p><i>Sofern in der Erschließungsplanung die Erschließung von Grundstücken durch Privatwege vorgesehen ist, bitten wir für den Bau- und Betrieb der Versorgungsleitungen um Eintragung von entsprechenden Wege- und Leitungsrechten.</i></p> <p><i>Die bauausführenden Firmen sind auf die Erkundigungs- und Sicherungspflicht hinzuweisen.</i></p>	<p><i>Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. Im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes wird der Flecken Lauenau auf die Sicherung der bestehenden Leitungen hinwirken.</i></p> <p><i>Im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes wird seitens des Flecken Lauenau und des Erschließungsträgers darauf hingewirkt, dass bei den im Bebauungsplan festgesetzten privaten Erschließungsanlagen für den Bau und Betrieb der Versorgungsleitungen entsprechende Wege- und Leitungsrechte eingetragen werden. In der 1. Änderung des Bebauungsplanes selbst sind auch die der Erschließung rückwärtiger Grundstücke dienenden Wegeflächen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, sodass Wege- und Leitungsrechte hier nicht erforderlich werden.</i></p> <p><i>Im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes werden die entsprechenden bauausführenden Firmen auf die Erkundigungs- und Sicherungspflicht hingewiesen.</i></p> <p>Die Hinweise wurde entsprechend der Abwägung bereits zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in den Unterlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 berücksichtigt.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
<p>PLEdoc GmbH, Schreiben vom 26.07.2018</p>	<p>Mit Bezug auf Ihr o.g. Schreiben teilen wir Ihnen Nachfolgendes mit.</p> <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p><u>Achtung:</u> Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p> <p>Von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend</p>	<p>Der in dem der Stellungnahme beigefügten Übersichtsplan gekennzeichnete Bereich erfasst die Lage des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48. Der Ausschnitt stellt jedoch das Plangebiet nicht lagegenau dar.</p> <p>Eine Erweiterung des Plangebietes ist nicht vorgesehen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass von der Planung keine</p>

	<p>aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber sind von der geplanten Maßnahme <u>nicht betroffen</u>:</p> <ul style="list-style-type: none">• Open Grid Europe GmbH, Essen• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen• Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg• Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen• Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund• Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen• GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (<i>hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH</i>)• Viatel GmbH, Frankfurt <p>Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungsanlagen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.</p>	<p>Versorgungseinrichtungen der in der Stellungnahme aufgeführten Eigentümer berührt werden.</p> <p>Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB) wurden die weiteren zuständigen Netzbetreiber ebenfalls beteiligt, sodass die entsprechenden Auskünfte vorliegen. Bedenken gegen die Planung wurden nicht vorgetragen.</p> <p>Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p>
--	--	---

Teil III Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Am Felsenkeller“, OT Lauenau, einschl. der Begründung wurde ausgearbeitet vom:

Planungsbüro REINOLD

Seetorstraße 1a - 31737 Rinteln

Tel. 05751 - 9646744 Fax: 05751 - 9646745

Rinteln, den 16.01.2019

gez. Reinold

.....

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss des Flecken Lauenau hat in seiner Sitzung am 18.06.2018 dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Am Felsenkeller“, OT Lauenau, und dem Entwurf der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.06.2018 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Am Felsenkeller“, OT Lauenau, und der Entwurf der Begründung haben vom 10.07.2018 bis 10.08.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB öffentlich ausgelegen und wurden gem. § 4 a Abs. 4 BauGB zusammen mit der ortsüblichen Bekanntmachung zeitgleich auf der Internetseite der Samtgemeinde Rodenberg zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Lauenau, den 22.01.2019

gez. Janisch

.....

Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat des Flecken Lauenau hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Am Felsenkeller“, OT Lauenau, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB in seiner Sitzung am 04.12.2018 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie die Begründung (gem. § 9 Abs. 8 BauGB) gebilligt.

Lauenau, den 22.01.2019

gez. Janisch

.....

Gemeindedirektor
