

**GEMEINDE HÜLSEDE**  
Landkreis Schaumburg

**Bebauungsplan Nr. 1 a „Steinbult“, 1. Änderung**

**B e g r ü n d u n g**

**1. Zwecke und Ziele des Bebauungsplanes, Geltungsbereich:**

Vom Verwaltungsausschuß der Gemeinde Hülsede wurde die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 a „Steinbult“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.

Anlaß für die Änderung des Bebauungsplanes ist die beabsichtigte Bebauung einer unbebauten Teilfläche westlich der Meinser Straße.

Die Bebauung dieser Fläche ist städtebaulich sinnvoll, da sie bereits 3seitig umbaut ist, gegenwärtig nicht genutzt wird und hierdurch einem weiteren Landschaftsverbrauch entgegengewirkt wird. Weiterhin ist der Anschluß und die Nutzung vorhandener Ver- u. Entsorgungsanlagen möglich.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird folgendermaßen beschrieben:  
Sie umfaßt den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes. Der Bereich ist im bestehenden Bebauungsplan als Kleinsiedlungsgebiet ausgewiesen. Die Zweckbestimmung des Kleinsiedlungsgebietes als Wohngebiet besonderer Prägung läßt insbesondere eine Nutzung durch Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen zu. Kleinsiedlungsgebiete spiegeln heute den allgemein gestiegenen Wohlstand und den Wandel zur modernen Industriegesellschaft wider. Der Bestand landwirtschaftlicher Nebenerwerbsstellen ist stark rückläufig, Bedarf und Nachfrage nach Kleinsiedlungen zur Selbstversorgung bestehen nicht mehr. Entsprechend kommt dem Wohnen im Kleinsiedlungsgebiet Bedeutung zu, so daß sich insbesondere der Ausschluß von Wohnen im Kleinsiedlungsgebiet städtebaulich nicht mehr begründen läßt.

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes werden im Geltungsbereich Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen allgemein zugelassen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt durch diese Änderung gewahrt.

**2. Städtebauliches Konzept:**

Es ist vorgesehen, die für eine Bebauung vorgesehenen brachliegenden Flächen einer Gärtnerei durch einen privaten Weg zu erschließen. Dieser Weg zweigt von der Meinser Straße ab und führt entlang der südlichen Grenze der Teilfläche nach Westen und schwenkt dann nach Norden. Von diesem Weg sollen 9 Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser erschlossen werden. Am Ende dieser Erschließungsanlage wird ein Wendepplatz angeordnet, der eine ordnungsgemäße An- und Abfahrt des Anliegerverkehrs und der Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sicherstellt.

Das städtebauliche Konzept der Teilfläche ist dieser Begründung beigefügt.

### 3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

#### 3.1 Art der Nutzung

Die Art der Nutzung Kleinsiedlungsgebiet (WS) bleibt bestehen. Die 1. Änderung setzt fest:

Im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes werden die unter § 2 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannten Ausnahmen (Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen) allgemein zugelassen.

Die nach § 2 Abs. 3 Nr. 2,3,4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes

Für den Bebauungsplan ist die Verordnung über die bauliche Nutzung 1990 (BauNVO 1990) maßgeblich.

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl und die Geschößflächenzahl bestimmt. Das Maß der Nutzung des bestehenden Bebauungsplanes wird nicht geändert.

#### 3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes werden nicht geändert. Zur Einfügung der Baugebiete in das vorhandene Ortsbild ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Bautiefen lassen Raum für eine individuelle lockere baul. Nutzung der Grundstücke.

#### 3.4 Verkehrsflächen

Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes über die öffentlichen Verkehrsflächen werden nicht geändert. Für die zur Bebauung anstehenden Teilflächen wird ein privater Erschließungsweg vorgesehen.

#### 3.5 Flächen mit Bindung für Bepflanzungen

Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes werden nicht geändert.

### 4. Erschließung Ver- u. Entsorgung

Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes werden nicht geändert.

Die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke ist über die vorhandenen öffentlichen Straßen sichergestellt.

Die Versorgung mit Wasser, Elektrizität und die Schmutzwasserentsorgung ist durch den Anschluß und die Erweiterung an die vorhandenen ausreichend bemessenen Anlagen gewährleistet.

Anfallendes Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken zurückgehalten werden. Darüber hinaus sollten von den Grundstückseigentümern Möglichkeiten der Versickerung durch die Anlage von Sickermulden und Sickerschächten realisiert werden. Auf eine Festsetzung von Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung muß verzichtet werden, da bereits ein erheblicher Bestand baulicher Anlagen vorhanden ist und die Möglichkeiten der Rückhaltung grundstücksbezogen beurteilt werden müssen.

Die Löschwasserversorgung ist durch Hydranten im öffentlichen Wasserversorgungsnetz sichergestellt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Schaumburg.

### **5. Belange des Umweltschutzes**

Belange des Umweltschutzes werden nicht betroffen.

### **6. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden nicht betroffen.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden durch diese Änderung der Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan nicht ermöglicht. Es entstehen keine Eingriffe in Natur und Landschaft.

### **7. Durchführung des Bebauungsplanes**

#### **7.1 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen zur Durchführung dieses Bebauungsplanes sind nicht vorgesehen.

#### **7.2 Überschlägig ermittelte Kosten für die Gemeinde**

Die öffentlichen Erschließungsanlagen wurden bereits hergestellt. Der Gemeinde entstehen bei der Durchführung dieses Bebauungsplanes keine Kosten für Grunderwerb, Freilegung und Ausbau öffentlicher Verkehrsflächen.

### **8. Verfahrensdurchführung**

Diese Änderung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt, um dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Den Eigentümern der von dieser Änderung betroffenen Grundstücke und den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

In diesem Verfahren wurden folgende Anregungen und Bedenken zur Planung vorgebracht: Hierzu wurden vom Rat der Gemeinde Hülsede folgende Stellungnahmen beschlossen:

Landkreis Schaumburg (Amt für Zivil- und Katastrophenschutz vom 05.03.1996)

Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes ist eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Zuwegungen zu den bebauten Grundstücken für die Feuerwehr müssen jederzeit gewährleistet sein.

Die für den Brandschutz bereitzustellende Löschwassermenge von 800 l/min wird durch die Samtgemeinde Rodenberg als örtlichen Träger des Feuerschutzes sichergestellt.

Landkreis Schaumburg (Straßenverkehrsamt vom 21.03.1996)

Die Abfallbeseitigung (Müllabfuhr) muß ohne gefährliche Wende- Rücksetzmanöver der Entsorgungsfahrzeuge möglich sein. Auf die Anlage eines Wendeplatzes sollte nicht verzichtet werden.

Im städtebaul. Konzept ist am Ende der im südl. Plangeltungsbereich geplanten privaten Verkehrsfläche eine Wendemöglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge vorzusehen. Mit dem Träger der Abfallbeseitigung und der Straßenverkehrsbehörde sind vor der Erschließung Lage und Umfang dieses Wendeplatzes abzustimmen.

Landkreis Schaumburg (Amt für Naturschutz vom 04.04.1996)

Sollten durch die Änderung des Bebauungsplanes Eingriffe ermöglicht werden, ist die Eingriffsregelung (§§ 7 ff. NNatG) anzuwenden. Eine Eingrünung zur freien Feldmark und der Erlaß örtlicher Bauvorschriften werden für erforderlich gehalten. Es wird angeregt Maßnahmen zur Oberflächenwasserversickerung zu prüfen und ggf. festzusetzen.

Die Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht keine (weiteren) Eingriffe in Natur und Landschaft. Die mit dem städtebaul. Konzept erarbeitete Nutzung der Grundstücke gewährleistet, daß Freiflächen am Ostrand des Gebietes gärtnerisch gestaltet werden. Dadurch wird eine Abgrenzung zur freien Landschaft erreicht. Zwingende Gründe, die darüber hinaus nutzungsbeschränkende Festsetzungen rechtfertigen liegen nicht vor. Die durch den bestehenden Bebauungsplan begründeten Rechte zur baulichen Nutzung der Grundstücke werden aus Gründen des Bestandsschutzes nicht eingeschränkt. Die ortstypische Entwicklung des Ortsteiles Meinsen kann durch die beabsichtigte Bebauung nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Auf den Erlaß einer örtlichen Bauvorschrift wird daher verzichtet. Hinsichtlich der Versickerung von Oberflächenwasser wird auf die Ausführungen in Punkt 4 dieser Begründung verwiesen.

Landkreis Schaumburg (Amt für Regionalplanung vom 14.03.1996)

Gegen die Änderung und beabsichtigte Umplanung des im südlichen Planbereich gelegenen Gärtnerei Grundstückes werden in raumordnerischer Sicht Bedenken angemeldet. Das im Bebauungsplan Nr. 1a festgesetzte Kleinsiedlungsgebiet wurde ausgewiesen, um für den entstandenen Gartenbaubetrieb weitere Gewächshäuser zu ermöglichen. Dieser Entwicklungsabsicht wurde bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes Rech-

nung getragen. Das nunmehr geplante Siedlungsvorhaben widerspricht insoweit der im Flächennutzungsplan festgelegten Siedlungsentwicklung. Für eine dem Orts- und Landschaftsbild angepaßte Siedlungsentwicklung fehlt es an einer planerisch nachvollziehbaren Konzeption des Siedlungsvorhabens.

*Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Darstellungen des wirk-samen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg. Dem Gebot aus § 8 Abs. 2 BauGB wird damit Rechnung getragen. Von der Betriebsinhaberin des Gartenbaubetriebes wurde dargelegt, daß der südliche Bereich des Betriebsgrundstückes nicht für den Bestand und die Entwicklung des Betriebes benötigt werden. Die geordnete städ-tebauliche Entwicklung im Plangebiet wird durch die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes sichergestellt. Wesentliche Beeinträchtigungen für das Orts- und Land-schaftsbild sind nicht zu erwarten. Der Bestandsschutz erfordert hinsichtlich weiterge-hender Festsetzungen zur baulichen Nutzung oder Gestaltung eine entsprechende pla-nerische Zurückhaltung.*

Landkreis Schaumburg (Planungsamt vom 10.04.1996)

Unter Berücksichtigung der vorgetragenen Anregungen und Bedenken halten wir auch eine zeichnerische Änderung für erforderlich. Im Änderungsgebiet müssen mindestens Festsetzungen nach § 30 Abs. 1 BauGB getroffen werden. In die Planzeichnung muß der Hinweis auf die maßgebliche Fassung der BauNVO aufgenommen werden.

*Der Bebauungsplan Nr. 1a „Steinbult“ enthält die nach § 30 Abs. 1 BauGB erforderlichen Festsetzungen. Ein Hinweis auf die maßgebliche Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) wird aufgenommen.*

Deutsche Telekom AG vom 20.02.1996

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes ist es notwendig Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich mindestens 9 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

*Der Beginn und der Ablauf des Erschließungsarbeiten wird der Deutschen Telekom AG rechtzeitig vor Baubeginn schriftlich angezeigt.*

Staatl. Amt für Wasser und Abfall vom 19.03.1996

Für die Oberflächenentwässerung bestehen keine Bedenken, wenn die unter Punkt 4 der Begründung dargestellten Maßnahmen umgesetzt werden. Sollten bei Arbeiten Abfallab-lagerungen, Boden oder Grundwasserkontaminationen auftreten, ist die zuständige unte-re Wasser- bzw. Abfallbehörde zu informieren. Im Planbereich wurden keine Altlasten bzw. -verdachtsflächen gemeldet bzw. bekannt.

*Die unter Punkt 4 der Begründung dargestellten Maßnahmen zur Oberflächenentwässe-rung sollen umgesetzt werden. Die Zuständige Untere Wasser- und Abfallbehörde wird umgehend informiert, sobald Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwas-serkontamination auftreten.*

Der Rat der Gemeinde Hülsede hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 16.12.1996 als Satzung sowie diese Begründung beschlossen.

Hülsede, 07. Januar 1997  
Der Gemeindedirektor

Wilke

