

# **Bauleitplanung der Gemeinde Hülsede**

## **Samtgemeinde Rodenberg - Landkreis Schaumburg**

**Begründung**  
**(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)**

**B-Plan Nr. 3**

**"Steinbult"**

**Gemeinde Hülsede**

**1. Änderung**

**- Vereinfachtes Änderungsverfahren -**

**Urschrift**

## **Gliederung**

### **1. Grundlagen**

### **2. Planungsrelevante Rahmenbedingungen**

### **3. Aufgaben des Bebauungsplanes**

### **4. Städtebauliches Konzept**

#### **4.1 Räumlicher Geltungsbereich**

#### **4.2 Allgemeine Ziele und Zwecke**

#### **4.3 Zustand des Plangebietes**

### **5. Inhalt des Bebauungsplanes**

#### **5.1 Bauliche Nutzung**

#### **5.2 Verkehrsflächen**

#### **5.3 Kinderspielplatz**

#### **5.4 Belange des Umweltschutzes**

##### **5.4.1 Belange von Natur und Landschaft**

##### **5.4.2 Immissionsschutz**

### **6. Daten zum Plangebiet**

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

#### **7.1 Bodenordnung**

#### **7.2 Ver- und Entsorgung**

#### **7.3 Kosten für die Gemeinde**

### **8. Verfahrensvermerk**

## **1. Grundlagen**

Die Gemeinde Hülsede hat beschlossen, die 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 "Steinbult" im vereinfachten Verfahren (gem. § 13 Abs. 1 BauGB) durchzuführen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg stellt für den hier in Rede stehenden Planbereich innerhalb der Gemeinde Hülsede zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine gemischte Baufläche und teilweise ein Dorfgebiet mit einer durchschnittlichen GFZ = 0,2. Die getroffenen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg einschließlich seiner wirksamen Änderungen entwickelt. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen.

## **2. Planungsrelevante Rahmenbedingungen**

Der Bauleitplan ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Gem. § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Die Ziele und Zwecke dieses B-Planes sind mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar, da es sich lediglich um die Überarbeitung eines schon festgesetzten Baugebietes handelt. Eine Erweiterung des vg. Baugebietes ist nicht beabsichtigt.

## **3. 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.

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

## **4. Städtebauliches Konzept**

### **4.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 "Steinbult", Gemeinde Hülse, wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die südliche Grenze des Flst. 48/28.

Im Osten: durch die östliche Grenze der Straße Steinbult und der östlichen Grenze des Flst. 48/32.

Im Süden: durch eine gedachte Linie, die von der östlichen Grenze der Straße Steinbult in nordwestlicher Richtung die Flst. 188/40, 52/17, 191/93 und 106/12 quert.

Im Westen: durch die westliche Grenze des B-Planes Nr. 3 "Steinbult", die auf die Meinser Straße zuläuft.

### **4.2 Zustand des Plangebietes**

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser B-Plan-Änderung liegenden Flächen werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt und stellen sich als Straße (Steinbult) dar. Darüber hinaus sind private Gartenbereiche in Form von intensiv genutzten Grabeland und Wiesen vorhanden. Im Norden grenzt der bewachsene Böschungsbereich der K 57 an.

### **4.3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

In der nördlichen Hälfte des B-Planes sind innerhalb eines festgesetzten Dorfgebietes durch Baugrenzen überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die bei Berücksichtigung der vorhandenen Grundstücksaufteilungen und Parzellenformen nicht sinnvoll bebaut werden können. Hierfür ist insbesondere die z. T. erkennbare geringe Grundstückstiefe sowie die im Bereich der "Engstelle" ungenügend festgesetzte überbaubare Tiefe ausschlaggebend. Nur durch eine Ausdehnung der im B-Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche kann eine angestrebte Teilung und städtebaulich sinnvolle Nutzung der derzeit noch unbebauten Flächen erfolgen. Gleichzeitig können durch die beabsichtigte Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen der Umgebung angepaßte Baukörper entstehen, die aufgrund der dann zur Verfügung stehenden ausreichenden „Bauflächen“ zur Deckung der individuellen Wohnbedürfnisse geeignet sind. Weitergehende Änderungen des rechtsverbindlichen B-Planes sind nicht beabsichtigt.

## **5. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **5.1 Bauliche Nutzung**

Auf der Grundlage des B-Planes Nr. 3 "Steinbult", Gemeinde Hülsede, gelten für den Bereich der 1. Änderung die dort getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zu den südlich, westlich und nördlich festgesetzten Baugrenzen und überbaubaren Grundstücksflächen unverändert weiter. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, daß die textlichen Festsetzungen des B-Planes für die 1. Änderung ebenfalls unverändert bestehen bleiben und somit auch im Bereich der 1. Änderung gleiche planungsrechtliche Wirkungen erzeugen. Zur Vervollständigung der Planinhalte sind die das Plangebiet betreffenden textlichen Festsetzungen ebenfalls im B-Plan aufgeführt.

Die Änderung dieses B-Planes bezieht sich allein auf die Ausdehnung der im nördlichen Planbereich des B-Planes festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen um 3 m in östlicher Richtung (Richtung Straße) Zwischen der Straße Steinbult und der neuen Baugrenze verbleibt ein Abstand von 3 m. Diese Veränderung der Baugrenze wirkt sich nicht nachteilig auf die Umgebung oder auf nachbarliche Belange aus. Die Grundzüge der Planung werden hiervon nicht berührt.

### **5.2 Verkehr**

Entsprechend der im Ursprungsbebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden die öffentlichen Verkehrsflächen, soweit diese zur Erschließung des Planbereiches dienen oder geeignet sind, in die 1. Änderung einbezogen und unverändert festgesetzt.

### **5.3 Kinderspielplatz**

Durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen werden die Belange des Nds. Gesetzes über Kinderspielplätze nicht berührt.

## **5.4 Belange des Umweltschutzes**

### **5.4.1 Belange von Natur und Landschaft**

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Auf der Grundlage des § 8a Bundesnaturschutzgesetz ist schon auf der Ebene der Bauleitplanung über den Umgang mit Natur und Landschaft innerhalb des Planbereiches zu entscheiden. Es ist darzulegen, ob dieser Bebauungsplan einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft mit der Folge von Ausgleichs und /oder Ersatzmaßnahmen darstellt.

Da es sich bei dieser Bauleitplanung um einen Bereich innerhalb eines schon rechtsverbindlichen Bebauungsplanes handelt und die Maße der baulichen Nutzung hinsichtlich der Eingriffsintensität nicht verändert werden, ist durch diese Bauleitplanung ein Eingriff in Natur und Landschaft nicht ableitbar.

### **5.4.2 Immissionsschutz**

Die Belange des Immissionsschutzes nehmen bei dieser Bauleitplanung aufgrund des schon vorhandenen rechtsverbindlichen B-Planes "Steinbult" eher eine untergeordnete Rolle ein. Die mit dieser 1. Änderung des B-Planes beabsichtigten geringfügigen Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen führt, über die im Ursprungsbebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinaus, nicht zu weitergehenden Immissionsschutzanforderungen.

### **5.4.3 Altlasten**

Innerhalb des Plangebietes keine Altablagerungen oder kontaminierte Stoffe bekannt.

## 6. Daten zum Plangebiet

- Dorfgebiet: (ohne private Grünfläche)	7.760 qm
- Verkehrsflächen	1.350 qm
- Grünfläche	760 qm
- Wasserfläche	160 qm
<b>- Gesamtfläche</b>	<b>10.030 qm</b>

## 7. Durchführung des Bebauungsplanes

### 7.1 Bodenordnung

Da die von dieser 1. Änderung betroffenen Grundstücksflächen schon geteilt sind, ist eine entsprechende Bodenordnung nicht erforderlich.

### 7.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit **Strom** wird von dem Energieversorgungsunternehmen Hastra sichergestellt.

Die Belange des **Brandschutzes** wurden im Rahmen der konkreten Ausbauplanung des Baugebietes "Steinbult" schon berücksichtigt. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sichergestellt.

Die Versorgung mit **Trinkwasser** wird über den Anschluß an die in der Straße "Steinbult" vorhandene Leitung sichergestellt. Die **Schmutzwasserentsorgung** ist ebenfalls über vorhandene Leitungen sichergestellt.

**Anfallendes Oberflächenwassers** soll auf den Baugrundstücken zurückgehalten werden. Von den Grundstückseigentümern sollen Möglichkeiten zur Versickerung durch die Anlage von Sickermulden und Sickerschächten realisiert werden. Auf eine Festsetzung von Maßnahmen wird jedoch

verzichtet, da die Möglichkeiten zur Rückhaltung und/oder Versickerung grundstücksbezogen beurteilt werden müssen. Diese Beurteilung ist im Rahmen des konkreten Entwässerungsantrages darzulegen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Schaumburg.

### **7.3 Kosten für die Gemeinde**

Die öffentlichen Erschließungsanlagen wurden bereits hergestellt.

Der Gemeinde Hülse, Samtgemeinde Rodenberg, entstehen zur Realisierung dieses Bebauungsplanes keine Kosten im Sinne des § 127 BauGB.



## 8. Verfahrensvermerk

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 3 "Steinbult", Gemeinde Hülse, wurde im Rahmen einer vereinfachten Änderung gem. § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Den von der Planung betroffenen Grundstückseigentümern und berührten Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 20.02.1997 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 21.03.1998 gegeben.

Hülse, den 09.06.1998



Wilke

.....(Wehrhahn)

Gemeindedirektor i.V.

Der Rat der Gemeinde Hülse hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung

am 27.05.1998

als Satzung (§ 10 BauGB)

sowie die Entwurfsbegründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB als Begründung der Entscheidung beschlossen.

Hülse, 09.06.1998



Wilke

.....(Wehrhahn).....

Gemeindedirektor i.V.