

B e g r ü n d u n g

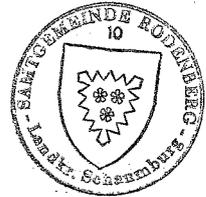
§ 2a Abs. 6 BBauG und  
§ 9 Abs. 8 BBauG

zum Bebauungsplan Nr. 23

Flecken Lauenau

OT Feggendorf

Wohnbaugebiet "Pleßen"



=====

## 1. Allgemeine Begründung

Für ungefähr denselben Geltungsbereich des heutigen Bebauungsplanes leitete der Flecken Lauenau erstmalig im Jahre 1974 ein Planaufstellungsverfahren ein.

Zu diesem Zeitpunkt war noch die besondere Entwicklungsaufgabe "Wohnen" dem Flecken Lauenau zugewiesen.

In Feggendorf sollten sich die Planung und Durchführung von Maßnahmen auf dem Wohnsektor nach dem damals gültigen Regionalen Raumprogramm vom 29.09.1972, in Verbindung mit dem Landesplanerischen Rahmenprogramm für die Samtgemeinde Rodenberg vom 01.08.1974, grundsätzlich im Rahmen der Eigenentwicklung vollziehen.

Das schloß eine gezielte Bevölkerungsentwicklung aus, ließ andererseits aber die Berücksichtigung der wachsenden Bedürfnisse der ansässigen Bevölkerung sowie die Erfordernisse städtebaulicher Sanierung zu. Eine Ausweisung von Bauflächen für den Zuzug von außen sollte hingegen nicht in Betracht gezogen werden.

Unter diesen Voraussetzungen sah sich der Herr Regierungspräsident damals (anlässlich der ersten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Absatz 5 BBauG) nicht in der Lage, eine Genehmigung in Aussicht zu stellen, zumal der für die Eigenentwicklung in Frage kommende Bedarf durch die Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Mailand" bis zum Jahre 1980 für abgedeckt gehalten wurde.

Ungeachtet dessen, daß dieser Zeitpunkt inzwischen weit überschritten ist, gelten mittlerweile alle "Besonderen Entwicklungsaufgaben" global. Im übrigen gibt es für das Plangebiet seit geraumer Zeit eine Reihe von Bauinteressenten, denen die Gemeinde nunmehr die Möglichkeit zur Realisierung der über Gebühr aufgestauten baulichen Nutzung geben muß.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg deckt die beabsichtigte bauliche Abrundung nicht völlig ab. Aus diesem Grunde wurde das Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, in der das Plangebiet vollständig als Wohnbaufläche dargestellt worden ist.

Von Seiten der Träger öffentlicher Belange liegen hierzu keine Einwendungen vor. Auch von Personen wurden keine Bedenken und Anregungen geäußert, so daß die Flächennutzungsplanänderung alsbald vom Samtgemeinderat mit dem Feststellungsbeschluß versehen und sodann zur Genehmigung vorgelegt werden kann.

Fragen der überörtlichen Regionalplanung und der Raumordnung werden insoweit durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Das annähernd zur Hälfte bebaute Plangebiet steigt von Westen nach Osten leicht an. Für die bauliche Nutzung der noch freien Grundstücke resultieren hieraus keinerlei Schwierigkeiten.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches verläuft überwiegend entlang vorhandener Flurstücksgrenzen. Im Südosten ist sie identisch mit dem Rand des Landschaftsschutzgebietes "Süd-Deister".

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind deshalb aus landschaftlichen Gründen vorhandene Bäume zu erhalten sowie ergänzende Baumpflanzungen entlang des Schlierbaches vorzunehmen.

Beeinträchtigungen der Wohnbaunutzung werden weder aus der land- bzw. forstwirtschaftlich genutzten Umgebung im Süden und Osten, noch aus der benachbarten Wohnbebauung im Westen und Norden erwartet.

Mit den Dingen des täglichen Bedarfes können sich die Bewohner des Plangebietes im westlich angrenzenden Ortsbereich versorgen.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 bildet den östlichen Dorfrand. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten werden hier zur angemessenen Gestaltung bzw. Gliederung folgende, nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung vorgesehene, Ausnahmen :

- 1.) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 2.) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- 3.) Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
- 4.) Gartenbaubetriebe und
- 5.) Tankstellen

ausgeschlossen, damit :

- das ruhige und sichere Wohnen, soweit es der Flächennutzungsplan als Entwicklungsziel feststellt, nicht durch störende Anlagen beeinträchtigt wird

- keine Betriebe und Einrichtungen, die große Flächen beanspruchen, im Ortsrandbereich entstehen
- der Ortsrand durch Grünelemente und eine weitgehend kleinteilige Baustruktur gegliedert werden kann und
- in gestalterischer Hinsicht, namentlich am Rande des Dorfes, eine Angleichung an die bereits kleinteilig vorhandene, hauptsächlich mit roten Satteldächern versehene, Wohnbebauung erfolgt.

## 2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung entspricht dem im Plangebiet bzw. in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhandenen Baubestand.

Der Verlauf der durch Baugrenzen umschlossenen überbaubaren Grundstücksflächen nimmt Rücksicht auf die vorhandenen Häuser.

Für die westliche Hälfte des Plangeltungsbereiches gilt die zweigeschossige Bauweise. Innerhalb der östlichen Hälfte (siehe Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung) darf nur eingeschossig gebaut werden.

Im Plangebiet sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

- WA : Allgemeines Wohngebiet, mit Einschränkung durch textliche Festsetzung
- : offene Bauweise
-  : nur Einzelhäuser zulässig
- I : eingeschossige Bauweise
- II : zweigeschossige Bauweise, römische Ziffer = Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
- 0,2 : Grundflächenzahl
- (0,2)(0,3) : Geschoßflächenzahl

## 3. Städtebauliche Werte

- a) Das Plangebiet besitzt eine Größe von brutto 4,3092 ha
- b) Erschließungsflächen
- öffentliche Wege einschließlich Fußwegverbindung 0,2447 ha
- Die Erschließungsflächen umfassen rd. 6 % des Bruttobaulandes
- Nettobauland 4,0645 ha
- c) Bebauungsdichte im Plangebiet

vorhandene Bebauung		
Einfamilienhäuser	rd. 14 WE	
geplante Bebauung		
Einfamilienhäuser	rd. 21 WE	
bei durchschnittlich 2,5 Pers./WE		
	vorhanden	35 Personen
	geplant	<u>53 Personen</u>
	zusammen	88 Personen

## d) Spielplatz

Entsprechend dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz muß die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder mindestens 2 v.H. der zulässigen Geschoßflächen im Spielplatzbereich betragen.

## Geschoßflächen

Nettobauland I- geschossig	24.800 x 0,2 = 4.960 qm
II- geschossig	18.200 x 0,3 = <u>5.460 qm</u>
insgesamt	10.420 qm

Hiervon 2 v.H. = 208 qm

Angesichts dieses verhältnismäßig geringen Spielplatz- Flächenbedarfes innerhalb des Plangeltungsbereiches hält die Gemeinde den Ausbau besonderer Spielanlagen für entbehrlich, weil :

- 1.) auf allen Einzelhausgrundstücken des Dorfrandbereiches genügende Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten gegeben sind,
- 2.) der südöstlich des Bebauungsplanes in nur geringer Entfernung vorhandene Festplatz des Ortsteiles Feggendorf (siehe Kenntlichmachung im Übersichtsplan M. 1 : 25 000) jederzeit zum spielen genutzt werden kann und schließlich weil
- 3.) die unmittelbar angrenzende Feldflur- bzw. Waldumgebung im Osten allen Altersgruppen angemessene Auslaufmöglichkeiten bietet.

## 4. Zustand von Natur und Landschaft

Als nachrichtliche Übernahme enthält der Bebauungsplan die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes Süd- Deister. Im Osten ist diese Grenze gleichlaufend mit der Abgrenzung des Plangeltungsbereiches bzw. mit dem Waldrand.

Inmitten des Plangebietes existieren Baumreihen (siehe Darstellung im Erläuterungsplan), die -mit dem Ziel der besonderen Berücksichtigung der Grundsätze des Naturschutzes und

der Landschaftspflege unbeeinträchtigt erhalten werden sollen. Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sollen darüberhinaus ähnlich geartete Anpflanzungen entlang des Schlierbaches (Wasserlauf III. Ordnung) mit maximal 12 Meter Zwischenraum unter Einzelbäumen oder Baumgruppen vorgenommen werden.

Eine Verlegung oder streckenweise Verrohrung des, das Plangebiet durchfließenden, Schlierbaches ist im Zuge der jetzt konzipierten verkehrlichen Erschließung (entgegen früheren Absichten anderer Art) nicht vorgesehen.

Die im Nordosten des Plangeltungsbereiches (in der Nähe des Waldrandes) vorhandene Altbausubstanz genießt Bestandsschutz. Die südlich daran anschließend beabsichtigte bauliche Abrundung muß einen Abstand von mindestens 30,00 Metern zum Waldrand einhalten.

Wegen der an landschaftlich wichtigen Stellen innerhalb des Plangebietes vorhandenen sowie anzupflanzenden Baumreihen erscheint es der Gemeinde ausreichend, wenn der Südostrand als Übergang zur freien Landschaft mit dem in Feggendorf allgemein üblichen Gartengrün ausgestattet wird.

Wegen der in Anpassung an die zur Hälfte vorhandene Bebauung aus städtebaulichen und landschaftlichen Gründen anzustrebenden Einfügung in die besonderen Eigenarten enthält der Bebauungsplan Baugestaltungsvorschriften bezüglich der zulässigen Dachform, Dachneigung und Farbe der Dacheindeckung. Davon abgesehen darf in der östlichen Plangebietshälfte ohnehin nur eine relativ geringe bauliche Nutzung erfolgen.

Der Vorsitzende der Ortsgruppe Rodenberg -Deutscher Bund für Vogelschutz- ist der Ansicht, daß das "geplante" Baugebiet eine Bachniederung sei, in der zwei Grundstücke "echten" Feuchtbiotopcharakter mit schützenswerter Pflanzen- und Tierwelt hätten.

Auf die bauliche Nutzung dieser Parzellen auf dem Flurstück 18/14 solle daher verzichtet werden.

Ebenso sollte der südlich des Schlierbaches mit 2,00 Meter Breite geplante Fußweg aus Umweltschutzgründen entfallen.

Darüberhinaus seien die östlich des Anliegerweges "Am Vogelbrink" vorgesehenen Baugrundstücke entlang des Schlierbaches durch einen mindestens 6,00 Meter breiten Streifen aus standortgerechten Gehölzen abzugrenzen, damit die Anlieger nicht durch falsche und übertriebene Pflege das Bachufer als Lebensraum für die bedrohte Tier- und Pflanzenwelt vernichten würden.

Die Gemeinde ist sich in diesem Zusammenhang durchaus bewußt, daß der Lage des Plangeltungsbereiches im Übergang zur freien Landschaft besondere Bedeutung zukommt.

Deshalb ist der Rat vor der letzten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 2a Absatz 6 BBauG den vom Landkreis -Amt für Landespflege, Naturschutz und Kultur- im Verfahren nach § 2 Absatz 5 BBauG gegebenen Hinweisen vollständig nachgekommen.

Damit folgte die Gemeinde lt. Absatz 14.5.2 der Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege soweit, wie das bei Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander geboten erschien.

Insoweit kann den Bedenken des Deutschen Bundes für Vogelschutz hinsichtlich des Verzichts auf die Nutzung der auf dem Flurstück 18/14 vorgesehenen Baugrundstücke aus städtebaulichen, erschließungstechnischen und wirtschaftlichen bzw. ökonomischen Prinzipien nicht entsprochen werden.

Ebensowenig kann der, als Verbindung zwischen dem Stichweg "Im Pleßen" und dem Anliegerweg "Am Vogelbrink" mit einer Breite von 2,00 Metern erforderliche, Fußweg entfallen, weil durch ihn -abgesehen von seiner vorrangig zu berücksichtigenden erschließungstechnischen Bedeutung- der Wohnwert gesteigert, eine gefahrlose Wegeverbindung und gleichzeitig auf einfache Weise die Unterhaltung und insbesondere die Reinigung des angrenzenden Grabenstückes ermöglicht wird.

Im übrigen entspricht die auf den Flurstücken 151, 155/1, 156 und 157 (am Grabenabschnitt östlich des Weges "Am Vogelbrink") zum Anpflanzen von Bäumen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 Buchstabe a) BBauG mit einer Breite von einheitlich 5,00 m festgesetzte -von den betreffenden Grundstückseigentümern zu bepflanzende und zu unterhaltende- Fläche ebenso dem Schutzzweck, wie das bei einer Breite von 6,00 Metern möglich wäre.

## 5. Verkehrliche Erschließung

Ausgehend von der am Nordrand des Bebauungsplanes verlaufenden Deisterstraße erfolgt die verkehrliche Erschließung des westlichen Plangeltungsbereiches durch den, mit dem örtlichen Wohnstraßennetz im Norden sowie im Süden in Verbindung stehenden Wohnweg "Am Vogelbrink", in dessen Verlauf öffentliche Parkmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Die östliche Plangebietshälfte wird durch den Stichweg "Im Pleßen" erschlossen, der mit einer Ausbaubreite von 5,00 Metern die Verkehrsberuhigung gewährleisten und auf diese Weise gleichzeitig das ruhige Wohnen gewährleisten soll.

Der Stichweg "Im Pleßen" ist in seinem Nord- Süd- Abschnitt 85,00 Meter lang, während das anschließende Ost- West- Stück (bis zum Wendepunkt) gerade noch rd. 25,00 Meter mißt.

Von Norden nach Süden bzw. Westen besitzt der Weg nur ein unbedeutendes, der Fließrichtung und -neigung des Schlierba-

ches entsprechendes, Längsgefälle.

Durch den Stichweg werden rd. 10 Baugrundstücke erschlossen, die nur mit eingeschossigen Einzelhäusern bebaut werden dürfen, für die wiederum auf den Parzellen Einstellplätze entsprechend § 47 der Niedersächsischen Bauordnung herzustellen sind.

Die zum Ausbau der äußerst knapp bemessenen Stichwegfläche noch nötige Landinanspruchnahme betrifft die Grundstückseigentümer so gleichmäßig, wie das nach den gegebenen Voraussetzungen möglich ist.

Am Südende dieses Weges wird mit einem Fahrbahndurchmesser von 18,00 Metern (Gesamtbreite mit Schrammbord = 19,00 Meter) ein Wendeplatz angelegt, weil nach § 16 Absatz 1 der Unfallverhütungsvorschrift die Müllbeseitigung (Abholung) nur erfolgen darf, wenn die Zufahrt zu den Müllbehälterstandplätzen so geschehen kann, daß ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

~~Mit der unter diesen Kriterien vorgenommenen Konzeption des Stichweges "Im Pleßen" wird von der zunächst, auf Grund der Stellungnahme des Landkreises gemäß § 2 Absatz 5 und § 2a Absatz 6 BBauG, beschlossenen Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich nach § 9 Absatz 1 Nr. 11 BBauG Abstand genommen und die im Bebauungsplan festgesetzte Ausbaubreite im Zusammenhang mit dem Wendeplatz auch so für ausreichend und dem Bedarf angepaßt gehalten.~~

Die Wohnwege "Am Vogelbrink" und "Im Pleßen" stehen untereinander durch einen unmittelbar südlich des Schlierbaches verlaufenden, 2,00 Meter breiten, Fußweg in Verbindung, auf den auch aus erschließungstechnischen Gründen nicht verzichtet werden kann.

Zur Gewährleistung der innerörtlichen Verkehrssicherheit sind an kritischen Punkten Sichtdreiecke festgesetzt.

~~Die im einzelnen beabsichtigte Aufteilung des Straßenraumes geht aus der Profildarstellung im Erläuterungsplan hervor.~~

## 6. Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Abfallbeseitigung

Das Plangebiet ist an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen.

Das anfallende Abwasser wird in die bestehende zentrale Kläranlage eingeleitet.

Das Oberflächenwasser gelangt durch Regenwasserabflußleitungen in den nächsten Vorfluter.

Die ordnungsgemäße Abfallbeseitigung ist durch die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt.

7. Versorgung mit elektrischer Energie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die Hannover- Braunschweigische- Stromversorgungs AG aus dem bestehenden Netz versorgt. Zur Gewährleistung ist die Errichtung einer Umspannstelle erforderlich.

8. Kosten der Durchführung der Erschließung

Mit Ausnahme des noch auszubauenden Stichweges "Im Pleßen" befinden sich die Erschließungsflächen mit ihren speziellen Einrichtungen im Eigentum der Gemeinde.

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 23 sollen alsbald die im Bereich der Anliegerwege "Am Vogelbrink" und "Im Pleßen", sowie die im Verlauf des beide Wege miteinander verbindenden Fußweges, notwendigen Ausbaumaßnahmen zur Durchführung kommen.

Unter Zugrundelegung von Richtsätzen werden für diese Erschließungsmaßnahmen voraussichtlich Kosten in Höhe von rd. 120.000,00 DM anfallen.

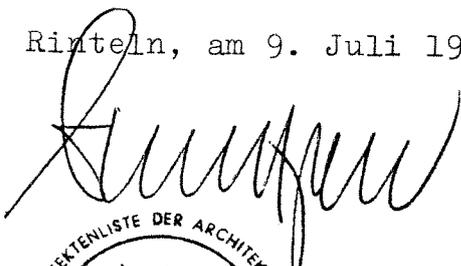
Für die im vorgenannten Zusammenhang alsbald zu treffenden städtebaulichen Vorkehrungen werden dem Flecken Lauenau voraussichtlich überschläglich ermittelte Kosten in Höhe von rd. 12.000,00 DM entstehen, deren Finanzierung aus Haushaltsmitteln möglich ist.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Der Flecken Lauenau beabsichtigt, die noch für den Gemeinbedarf benötigten Grundstücksteile rechtzeitig vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen käuflich zu erwerben.

Sollten keine freihändigen Vereinbarungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielbar sein, wird der Flecken veranlassen, daß gemäß den §§ 45, 80 und 85 des Bundesbaugesetzes Grenzregelungen vorgenommen, Grundstücke umgelegt oder die erforderlichen Flächen enteignet werden.

Rinteln, am 9. Juli 1983


Die Begründung hat mit Erläuterungsplan  
1 : 1 000 und Ortsübersicht 1 : 25 000

in der Zeit vom 25.05.1983 bis 27.06.1983  
öffentlich ausgelegen

Lauenau, am 29.06.1983 gez.: Garbe  
Der Gemeindedirektor : .....

Diese Begründung wurde vom Rat des Fleckens  
Lauenau am 07.09.1983 als Begründung gemäß  
§ 9 Absatz 8 des Bundesbaugesetzes beschlossen

Lauenau, am 09.09.1983 gez.: Garbe  
Der Gemeindedirektor : .....

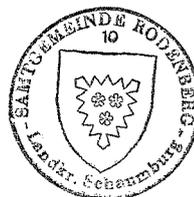
Diese Begründung wurde entsprechend der Geneh-  
migungsverfügung des Landkreises vom 18.07.1984  
Az.: 61 70 01/63.1-23 geändert und sodann er-  
neut als Begründung gemäß § 9 Absatz 8 BBauG  
beschlossen

Lauenau, am 12.11.1984 gez.: Garbe  
Der Gemeindedirektor : .....

Es wird hiermit beglaubigt, daß  
diese Abschrift/diese ~~Fotokopie~~  
mit dem Original übereinstimmt.

Rodenberg, den 12.05.87

Der Saimgemeindedirektor  
im Auftrage:



*Garbe*