

# Bauleitplanung des Flecken Lauenau

## Landkreis Schaumburg - Regierungsbezirk Hannover

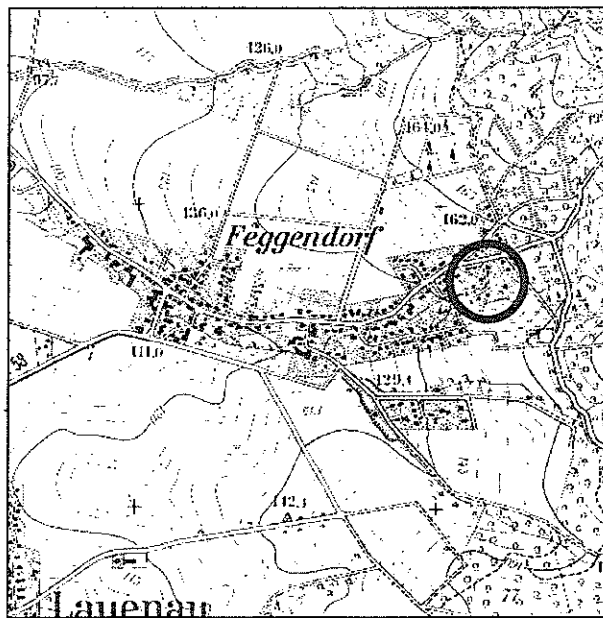
Begründung  
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

### B-Plan Nr. 23

### "Pleßen"

### OT Feggendorf

### - 4. Änderung -



Urschrift



Matthias Reinold - Planungsbüro

Dipl.-Ing. für Raum- und Stadtplanung (IfR/SRL)  
31737 Rinteln Krankenhäuser Str. 12  
Telefon 05751/9646744 Telefax 05751/9646745

## Gliederung

<b>1. Grundlagen.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Planungsrelevante Rahmenbedingungen.....</b>	<b>3</b>
<b>3. Aufgaben des Bebauungsplanes.....</b>	<b>3</b>
<b>4. Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>4</b>
4.1 Räumlicher Geltungsbereich .....	4
4.2 Zustand des Plangebietes .....	4
4.3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	4
<b>5. Inhalt des Bebauungsplanes .....</b>	<b>5</b>
5.1 Bauliche Nutzung.....	5
5.2 Verkehrsflächen.....	5
5.3 Örtliche Bauvorschriften .....	6
5.4 Kinderspielplatz .....	6
5.4 Belange des Umweltschutzes .....	6
5.4.1 Belange von Natur und Landschaft.....	6
5.4.2 Altlasten.....	7
5.4.3 Immissionsschutz.....	7
<b>6. Daten zum Plangebiet.....</b>	<b>7</b>
7.1 Bodenordnung.....	7
7.2 Ver- und Entsorgung .....	8
7.3 Kosten für die Gemeinde .....	8
<b>8. Abwägung.....</b>	<b>9</b>
<b>9. Verfahrensvermerke.....</b>	<b>10</b>

## 1. Grundlagen

Das Verfahren zur Aufstellung der 4. Änderung des B-Planes Nr. 23 „Pleßen“, OT Feggendorf, wurde mit Beschluss des VA des Flecken Lauenau in der Sitzung am 26.03.2003 eingeleitet.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg stellt für den hier in Rede stehenden Planbereich zum gegenwärtigen Zeitpunkt Wohnbauflächen dar. 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.

Dieser B-Plan ist auf Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127 - Inkraftgetreten am 27.01. 1990 zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaurandgesetz vom 22.04.1993 BGBl. I S. 466), dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) und der Niedersächsischen Bauordnung in der Fassung vom 13. Juli 1995 (Nds. GVBl. S. 199), zuletzt geändert durch Art. II des Gesetzes vom 28. Mai 1996 (Nds. GVBl. S. 252) erstellt worden.

## 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. Bei dieser Bauleitplanung handelt es sich um die 4. Änderung. Die Belange der Regionalplanung sind mit dieser Bauleitplanung vereinbar, da es sich um die Förderung der Innenentwicklung von Ortsteilen handelt. Die Umwandlung festgesetzter nicht überbaubarer Grundstücksflächen in überbaubare Grundstücksflächen dient der Ausnutzung bislang baulich ungenutzter, erschlossener Flächen und trägt dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, Rechnung.

## 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.

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.

## 4. Städtebauliches Konzept

### 4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des B-Planes Nr. 23 "Pleßen", OT Feggendorf, umfasst eine Gesamtfläche von 4.644 m<sup>2</sup> und wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen: durch die westliche Grenze des Flst. 18/45.  
Im Norden: durch die nördlichen Grenzen der Flst. 18/45 und 18/20.  
Im Osten: durch die östliche Grenze des Flst. 18/20.  
Im Süden: durch eine gedachte Linie, ausgehend vom südöstlichen Grenzpunkt des Flst. 18/20, das Flst. 18/45 in südwestlicher Richtung querend und gerade auf den südöstlichen Grenzpunkt des Flst. 18/68 zulaufend.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs geht aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 hervor.

### 4.2 Zustand des Plangebietes

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses B-Planes liegenden Flächen werden zu Wohnzwecken mit zugeordneten Hausgärten und als Weideflächen genutzt. Die vorhandenen Gebäude stellen sich als eingeschossige Baukörper dar.

Die Grundstücke Am Walde Nr. 11 und Nr. 13 sind mit eingeschossigen Baukörpern bebaut. Die unbebauten Flächen des Grundstücks 18/2 (Hausnr. 11) werden intensiv als Hausgarten genutzt. Das Grundstück 18/45 (Hausnr. 13) wird nur im hausnahen Nord- und Nordostteil als Hausgarten genutzt, die übrige Fläche stellt sich als Weidefläche dar.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nur Nutzungen und Einrichtungen, die mit der Zweckbestimmung des WA-Gebietes vereinbar sind und keine Nutzungskonflikte auslösen.

### 4.3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die 4. Änderung des B-Planes Nr. 23 "Pleßen", OT Feggendorf, hat die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Wohngebäudes zum Ziel. Innerhalb des Plangebietes soll auf derzeit im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 23 "Pleßen" festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen ein Wohnhaus erweitert werden, um die heutigen Anforderungen an ein individuelles und zeitgemäßes Wohnen zu berücksichtigen.

Durch die Ausnutzung geeigneter Bauflächen kann die Siedlungsentwicklung primär auf den Innenbereich beschränkt werden, so dass die Inanspruchnahme von in der freien Feldmark gelegenen Grundstücksflächen vermieden bzw. reduziert werden kann. Der mit dieser Bauleitplanung verbundene Planungsansatz ist mit der Bodenschutzklausel vereinbar, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist.

Diese Bauleitplanung soll dazu beitragen, dass eine der Umgebung angemessene Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche ermöglicht wird. Um dies sicherzustellen, sollen die im B-Plan Nr. 23 "Pleßen" festgesetzten Maße der baulichen Nutzung unverändert übernommen werden.

Innerhalb des Planbereiches der 4. Änderung soll eine Bebauungsstruktur realisiert werden, die sich an die vorhandene Siedlungsstruktur hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung anpasst.

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes

### 5.1 Bauliche Nutzung

Für die innerhalb des B-Planes festgesetzten Bauflächen wird ein **Allgemeines Wohngebiet** gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Über den im rechtskräftigen B-Plan Nr. 23 "Pleßen" getroffenen Regelungen zu Nutzungsausschlüssen und Nutzungszulässigkeiten hinaus soll keine Einschränkung oder neu definierte Art der baulichen Nutzung zugelassen werden, um die bestehende homogene Nutzungsstruktur und die damit verbundenen Baurechte zu erhalten.

Hiernach waren gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die folgenden Nutzungen gem. § 4 BauNVO i. d. F. v. 1977 ausgeschlossen und werden in dieser Änderung übernommen:

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

In Anlehnung an die im Ursprungsbebauungsplan bereits festgesetzten Maße der baulichen Nutzung wird eine max. Grundflächenzahl (GRZ) = 0,2 bei einer max. zulässigen Geschossfläche von 0,2 sowie eine eingeschossige und offene Bauweise festgesetzt. Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung gewährleisten eine dem vorhandenen Wohnumfeld angemessene Bebauung und lassen eine individuelle bauliche Gestaltung und bauliche Ausnutzung der Grundstücke zu.

Im Bereich des Gebäudes Am Walde Nr. 13 wird die überbaubare Grundstücksfläche und somit die südliche Baugrenze an die Plangebietsgrenze gelegt. Auf einer Länge von 14 m läuft sie in südöstlicher Richtung mit der Plangebietsgrenze parallel, knickt dann nach Norden und nach Westen ab und läuft schließlich in die bestehende südliche Baugrenze über. In diesem Bereich sollen die bestehenden Baubegehren berücksichtigt und ein zeitgemäßes Wohnen ermöglicht werden.

Durch die festgesetzten Baugrenzen wird eine Vervollständigung des Siedlungsbereiches im Sinne der Förderung der Innenentwicklung bereits erschlossener Grundstücksflächen möglich.

Die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen bis an die südliche Grenze des Plangebietes ist bei Berücksichtigung der bereits dort bestehenden Bebauung als geringfügig zu beurteilen. Die unmittelbar anschließende Grenze des Landschaftsschutzgebietes SHG 17 "Süd-Deister" wird nicht überschritten. In diesem Zusammenhang wird auch auf das südöstlich an den Geltungsbereich dieses B-Planes anschließende im LSG SHG 17 "Süd-Deister" geplante Regenrückhaltebecken (RRB) hingewiesen. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung des naturnah geplanten RRB wird für den Bereich zwischen RRB und nordwestlich anschließendem Siedlungsrand auf eine angemessene Eingrünung geachtet, so dass die mit dieser Bauleitplanung vorbereitete (geplante) Erweiterung des Wohnhauses das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt.

### 5.2 Verkehrsflächen

Das Plangebiet der 4. Änderung des B-Planes Nr. 23 „Pleßen“, OT Feggendorf, wird über die Straße Am Wald, die im Osten an den Planbereich angrenzt und die Straße Im Plessen im Westen des Plangebiets, erschlossen. Aufgrund der bereits vorhandenen Straßen ist eine

nochmalige oder weitergehende Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen nicht erforderlich.

Die Ausführungen der textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplans Nr. 23 bezüglich der Freihaltung von Sichtdreiecken von mehr als 0,8 m hohen Sichtversperrungen werden demgemäß für diese 4. Änderung übernommen.

### **5.3 Örtliche Bauvorschriften**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 23 gewährleistet durch die Festlegung von örtlichen Bauvorschriften, dass sich insbesondere die Ortsrandbebauung an das bestehende Ortsbild anpasst und in die freie Landschaft eingliedert wird. Die Dachlandschaft eines Siedlungsgebietes hat entscheidenden Einfluss auf das Gepräge des Ortsrandes. Aus diesem Grund werden durch die örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans ausschließlich diese Gestaltungsaspekte angesprochen. Hiernach werden ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von mind. 40° und rot gefärbte Dacheindeckungen als zugelassen.

Die durch den rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan Nr. 23 festgelegten örtlichen Bauvorschriften werden durch diese 4. Änderung ohne Veränderungen übernommen, um zu gewährleisten, dass sich die hierdurch vorbereitete zusätzliche Bebauung in den Bestand einfügt und unterordnet.

### **5.4 Kinderspielplatz**

Da durch diese B-Plan-Änderung lediglich ein Grundstück zusätzlich einer Bebauung zugeführt werden soll, werden die Belange des Nds. Gesetzes über Spielplätze nicht unmittelbar tangiert. Aus den o. g. Gründen wird auf die Festsetzung eines Kinderspielplatzes verzichtet.

### **5.5 Belange des Umweltschutzes**

#### **5.5.1 Belange von Natur und Landschaft**

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 müssen bei der Bauleitplanung (hier: Bebauungsplan) die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden. In § 1 a Abs.2 Nr.2 BauGB und § 21 Abs.1 BNatSchG wird das Verhältnis zwischen Bau- und Naturschutzgesetzgebung bei Eingriffsvorhaben im Bereich der Bauleitplanung geregelt. Hiernach erfolgt die Prüfung, ob ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft vorliegt, nach den Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung, die im vorliegenden Fall durch das Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatG) § 15 a dargestellt wird.

Mit der 4. Änderung des B-Planes Nr. 23 "Pleßen" soll innerhalb des rechtsverbindlich ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes für einen Teilbereich die Vergrößerung der Bauflächen ermöglicht werden. Es ist also zu prüfen, ob mit der Vorbereitung dieser zusätzlichen Bautätigkeit i. S. des Naturschutzgesetzes ein Eingriff verbunden ist, also mit Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, zu rechnen ist. Es soll ebenfalls dargestellt werden, wenn derartige Beeinträchtigungen auftreten, wie diese vermieden, minimiert oder kompensiert werden können.

Die Belange von Natur und Landschaft nehmen bei dieser Bauleitplanung eine untergeordnete Rolle ein, da im Rahmen dieser 4. Änderung des B-Planes Nr. 23, die innerhalb der Ursprungsfassung des B-Planes getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Wesentlichen übernommen bzw. nur geringfügig ergänzt werden. Grünordnerische Festsetzungen sind innerhalb des Ursprungsbebauungsplanes im Bereich des Planungsraums nicht enthalten. Über diese Änderung und Ausweisung von zusätzlich überbaubaren Grundstücksflächen hinaus, werden keine weiteren Bodenversiegelungen vorbereitet. Im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 23 wird die innerhalb des WA-Gebietes mögliche Versiegelung beibehalten, da eine Erhöhung der GRZ nicht geplant ist. Auf die Ausführungen im Kap. 5.1 hinsichtlich des außerhalb des Plangebiets geplanten RRB und Landschaftsschutzgebiets SHG 17 wird hingewiesen.

Aufgrund der Kleinräumigkeit der durch die zusätzliche Bebauung verursachten Eingriffe und der geringwertigen Ausprägung des Eingriffsraums (intensiv genutzter Ziergarten) ist kein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft ableitbar. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Auf eine ausführliche Darstellung der Belange von Natur und Landschaft wird daher verzichtet.

### **5.5.2 Altlasten**

Der Flecken Lauenau hat keine Kenntnisse über Altablagerungen oder kontaminierte Stoffe, die in diesem Planbereich abgelagert sein könnten. Darüber hinaus gibt es zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine sonstigen Hinweise, die auf mögliche kontaminierte Flächen deuten.

Seitens der Bezirksregierung Hannover wurde darauf hingewiesen, dass bei Auffinden von Kampfmitteln (Erdarbeiten) umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmitteldezernat zu verständigen sind.

### **5.5.3 Immissionsschutz**

Im unmittelbaren Umfeld des B-Planes Nr. 23, 4. Änderung befinden sich keine Nutzungen oder Einrichtungen, die erheblich beeinträchtigend auf das hier in Planung befindliche allgemeine Wohngebiet einwirken könnten.

## **6. Daten zum Plangebiet**

Das Plangebiet weist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Gesamtgröße von 4.644 m<sup>2</sup> aus.

### **7.1 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung dieses B-Planes nicht erforderlich. Die Grundstücke befinden sich bereits in Privatbesitz.

## 7.2 Ver- und Entsorgung

### Abwasserbeseitigung

Der OT Feggendorf ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Samtgemeinde Rodenberg angeschlossen.

### Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird, wie auch schon vorhanden, über Regenwasserkanäle der nachfolgenden Vorflut zugeleitet. Da die 4. Änderung dieses B-Planes sich lediglich auf ein Grundstück hinsichtlich einer pot. Versiegelung auswirkt, kann eine zusätzliche Beeinträchtigung der vorhandenen Vorflutsituation nicht abgeleitet werden. Auf weitergehende Festsetzungen zur Versickerung etc. wird daher verzichtet.

### Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des im Plangebiet ausgewiesenen WA-Gebietes wird durch den Wasserverband Nordschaumburg sichergestellt.

Über die vorhandenen Trinkwasserleitungen ist die Löschwasserversorgung als gesichert anzunehmen.

### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung übernimmt der Landkreis Schaumburg.

### Energieversorgung (Elektrizität/Gas)

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität übernimmt das Energieversorgungsunternehmen Avacon AG.

### Post- und Fernmeldewesen

Das Plangebiet ist an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

## 7.3 Kosten für die Gemeinde

Dem Flecken Lauenau entstehen zur Realisierung der 4. Änderung des B-Planes keine Kosten.



## 8. Abwägung

- Ergebnis der öffentlichen Auslegung
- Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Im Rahmen der o.g. Verfahrensschritte wurden von privaten Personen und von Trägern öffentlicher Belange Anregungen und Hinweise zur Planung vorgetragen. Diese wurden mit einem Abwägungsvorschlag versehen und nachfolgend beigelegt. Bei umfangreichen Stellungnahmen sind diese in Kopie beigelegt.

### **Avacon AG**

Es wurde für erforderlich gehalten, dass sich die beauftragten Tiefbauunternehmen vor Baubeginn über die örtliche Lage der Versorgungsleitungen der Avacon AG informieren.

#### **Abwägung:**

Seitens des Rates des Flecken Lauenau wurde darauf hingewiesen, dass im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung darauf hingewirkt wird, dass sich die beauftragten Tiefbauunternehmen vor Baubeginn über die örtliche Lage der Versorgungsleitungen der Avacon AG informieren.

### **Landkreis Schaumburg, Amt für Kreisstraße, Wasser- und Abfallwirtschaft**

Es wurde darauf hingewiesen, dass bei dem südlich an das Plangebiet angrenzende Gewässer III. Ordnung jedoch ein 5 m tiefer Gewässerrandstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Eine entsprechende Kennzeichnung im Plan sei vorzunehmen.

#### **Abwägung:**

Der Gewässerrandstreifen wurde nachrichtlich durch Verwendung des Planzeichens (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) in der erforderlichen Tiefe eingefügt.

### **Bauordnungsrechtlich**

Es wurde angeregt, dass die Baugrenzen eindeutiger zu vermaßen seien.

#### **Abwägung:**

Die Planzeichnung wurde durch weitere Maße ergänzt, um die festgesetzten Baugrenzen hinreichend genug zu bestimmen.

### **Bezirksregierung Hannover**

Es wurde darauf hingewiesen, dass bei Auffinden von Kampfmitteln (Erdarbeiten) umgehend die zuständige Polizeidienststelle, Ordnungsamt oder das Kampfmitteldezernat zu verständigen sind.

#### **Abwägung:**

Der Rat des Flecken Lauenau machte deutlich, dass der Hinweis im Rahmen der Herstellung von Erschließungsanlagen berücksichtigt wird. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Begründung eingefügt.

## 9. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet

von

Reinold

Rinteln, den 05.05.2004

**Planungsbüro Matthias Reinold**

Dipl.- Ing. Für Raumplanung und Städtebau (IfR/SRL)

31737 Rinteln – Krankenhäger Straße 12

Telefon 05751 - 9646744 Telefax 05751 - 9646745

### Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss des Fleckens Lauenau fasste in seiner Sitzung am 26.03.2003 den Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 23.01.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 10.12.2003 bis 12.1.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rodenberg, den 05.05.2004

Heilmann

Gemeindedirektor

### Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Der Rat des Fleckens Lauenau hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 28.04.2004

als Satzung (§ 10 BauGB)

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

Rodenberg, den 05.05.2004

Heilmann

Gemeindedirektor