

Original

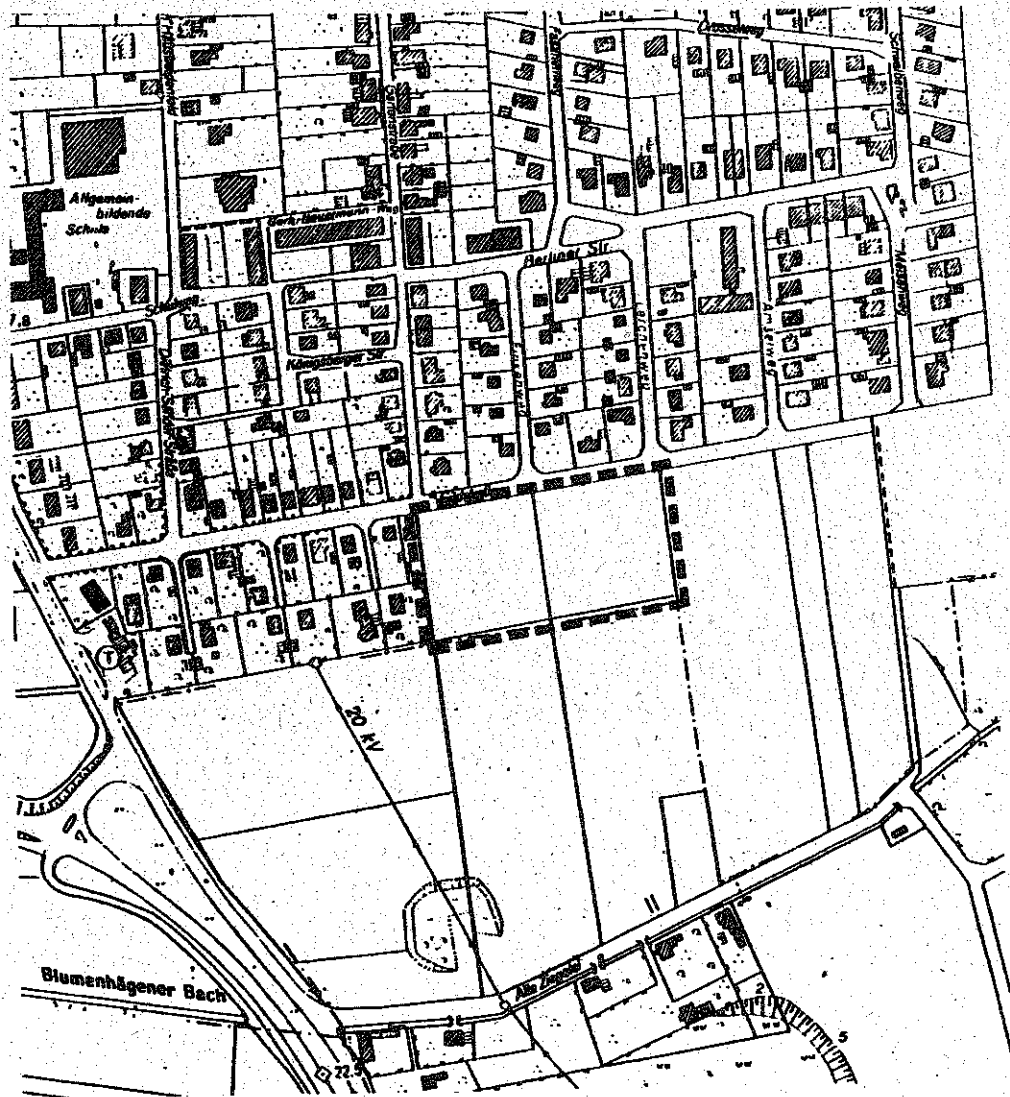
F l e c k e n L a u e n a u
Landkreis Schaumburg Regierungsbezirk Hannover



B e g r ü n d u n g

B e b a u u n g s p l a n N r. 30

" S ü d s t r a ß e "



Bearbeitet : Ortsplaner Dipl.-Ing. Hans Bundtzen

I n h a l t s v e r z e i c h n i s

	Seite
1. <u>Allgemeines/ Verfahrensablauf</u>	3
1.1 Geltungsbereich	3
1.2 Erfordernis und Zweck der Planung	3
1.3 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan	4
1.4 Erörterungen nach § 3 Abs. 1 BauGB	4
1.5 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und der gleichzeitigen öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	4
1.6 Ergebnis der erneuten öffentl. Auslegung	
2. <u>Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes</u>	
2.1 Bauland, Art der baulichen Nutzung	
2.1.1 Städtebauliche Werte	
2.1.2 Allgemeines Wohngebiet	
2.2 Städtebauliches Gestaltungskonzept	
2.2.1 Maß der baulichen Nutzung	
2.2.2 Bauweise, Baugrenzen	
2.2.3 Grünflächen	
2.2.4 Zustand von Natur und Landschaft	
2.3 Verkehrsflächen	
2.3.1 Individualverkehr	
2.3.2 Ruhender Verkehr	
2.4 Umweltschutz	
2.4.1 Emissionen aus der Nachbarschaft	
2.5 Ver- und Entsorgung	
2.5.1 Elektrischer Strom, Wasser, Brandschutz	
2.5.2 Schmutz- und Regenwasserableitung	
2.5.3 Müllbeseitigung, Altablagerungen	
2.5.4 Fernmeldenetz	
3. <u>Durchführung des Bebauungsplanes</u>	
3.1 Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden	
3.2 Überschlägliche Kosten für die Durchführung der Erschließung	
3.3 Bodenordnende Maßnahmen	
4. <u>Verfahrensvermerke</u>	
4.1 Auslegungsbeschluß	
4.2 Satzungsbeschluß	
4.3 Beschluß der Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB	

1. Allgemeines/ Verfahrensablauf

Die nördlich der Südstraße gelegenen Grundstücke sind seit Jahrzehnten restlos mit Wohnhäusern bebaut. Das gilt auch für den rd. 90 m tiefen Bereich auf deren Südseite, der infolge der Gemeindegebiets-Randlage verkehrlich durch Stichwege erschlossen wird.

Im Zusammenhang mit der in Lauenau (z.B. im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29) vorgesehenen gewerblichen Entwicklung müssen, in möglichst geringer Entfernung zum Arbeitsplatz, Wohnungen verfügbar sein.

Aus diesem Grunde, aber auch infolge des anderweitig bereits vorliegenden Bedarfs, soll die Wohnbaunutzung nunmehr zwischen der Südstraße und der Abgrenzung zur Nachbargemarkung Messenkamp um rd. 160 m nach Osten erweitert werden. Dabei besteht die Absicht, das am Gemeindegrenzübergang praktizierte Erschließungsprinzip in gleicher Art anzuwenden.

Zu diesem Zweck hat der Rat des Fleckens Lauenau in seiner Sitzung am 17.12.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 beschlossen.

Mit Rundschreiben vom 24.07.92 erfolgte die Beteiligung der konkret betroffenen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und die gleichzeitige öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.08. bis 07.09. 1992.

Von einer Bürgerbeteiligung hinsichtlich der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurde abgesehen, weil sich der ordnungsgemäß aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungsplanentwurf auf den Geltungsbereich und die Nachbarschaft nur unwesentlich auswirkt.

Die Träger öffentlicher Belange äußerten sich zu folgenden Punkten :

Landw. Kammer, Bezirksstelle Nienburg
- Bereitschaft zur Landhergabe,

Nds. Landesverw. Amt, Institut für Denkmalpflege
- Beachtung archäologischer Funde,

Hannover-Braunschweigische Stromversorgungs AG
- Sicherstellung der Stromversorgung durch Umspann-
stelle,

Bezirksregierung Hannover, Dez. 309
- Beachtung archäologischer Funde,

- Staatl. Amt für Wasser und Abfall
- Zustimmung unter Voraussetzung ordnungsgemäßer Ver-
und Entsorgung,
- Oberpostdirektion Hannover, Telekom
- Vorsorgemaßnahmen zur Fernmeldenetzenerweiterung,
- Ldkr. Schbg. Zivil- und Katastrophenschutz
- Brandschutzsicherung,
- Ldkr. Schbg. Amt für Naturschutz
- weitergehende Ausgleichs- und Ersatzforderungen,
- Ldkr. Schbg. Wasser- und Abfallwirtschaft
- Regenwasserabfluß

Von Seiten der "Personen" gingen während der öffentli-
chen Auslegung k e i n e Bedenken und Anregungen ein.

Der Rat des Fleckens Lauenau unterzog die einzelnen Be-
denken und Anregungen der Abwägung und traf folgende
Entscheidung :

Die Bereitschaft zur Landhergabe seitens der Eigentümer
der Flurstücke 30/2 und 25/1 wird bestätigt.

Dem Institut für Denkmalpflege wird der Beginn der Erd-
arbeiten angesichts der evtl. auftretenden archäologi-
schen Funde 2 Wochen vorher schriftlich mitgeteilt.

Zur Sicherstellung der Elektrizitätsversorgung erfolgt
die Festsetzung einer Umspannstelle.

Der Hinweis der Bezirksregierung Hannover wird ebenso
berücksichtigt, wie der des Instituts für Denkmalpflege.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird entspre-
chend Punkt 2.5 der Begründung ordnungsgemäß durchge-
führt.

Die Vorsorgemaßnahmen zur Fernmeldenetzenerweiterung gehen
bereits aus Abs. 2.5.4 der Begründung hervor.

Die Gemeinde ist in der Lage, einen ausreichenden Grund-
schutz bereitzustellen.

Hinsichtlich der Berücksichtigung des Naturschutzes und
der Landschaftspflege stehen die weitergehenden Forde-
rungen der Unteren Naturschutzbehörde im Widerspruch zur
(WA)-Gebietsausweisung des seit 1981 wirksamen Flächen-
nutzungsplanes. Durch die 4. Änderung der Verwaltungsvor-
schriften bleibt der Wortlaut von Nr. 23.5.1 unverändert
bestehen, so daß nach wie vor bei der Beschreibung des

Zustandes von Natur und Landschaft eine Beschränkung auf wesentliche Punkte zulässig ist. Von einer Versiegelungsfläche im schätzungsweise mitgeteilten Umfang kann aufgrund von praxisbezogenen Erfahrungswerten keine Rede sein. Zum Generalthema teilt der Niedersächsische Städte- und Gemeindebund per Rundschreiben mit, daß es bezüglich der Verbesserungen im Rahmen von Naturschutz und Landschaftspflege allein den Gemeinden obliegt, planerisch zu entscheiden, inwieweit diesen Belangen Rechnung getragen werden soll.

In diesem Zusammenhang muß der Flecken Lauenau die Erfordernisse der städtebaulichen Entwicklung den von der Unteren Naturschutzbehörde weitergehend erhobenen Forderungen voranstellen.

Entsprechend den Realisierungsmöglichkeiten wird die z.Zt. bestehende Mischwasserkanalisation in das in Lauenau sonst vorhandene Abwassertrennsystem eingefügt.

Angesichts des relativ geringen Umfanges der baulichen Entwicklung bzw. des Geländeoberflächengefälles nach Südosten ist eine schadlose Regenwasserableitung ohne ein besonderes entwässerungstechnisches Konzept möglich. Zur evtl. Anlage einer Regenrückhaltung kann das südlich benachbarte, landwirtschaftlich genutzte Gebiet in Betracht gezogen werden.

Nach Prüfung der Bedenken und Anregungen beschloß der Rat des Fleckens Lauenau den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung und nahm alsdann die "Anzeige" beim Landkreis Schaumburg vor.

Der Landkreis Schaumburg teilte dazu unter dem 18.02.1993 mit, daß der Bebauungsplan in der vorgelegten Form nicht rechtsverbindlich werden könne, weil Rechtsverletzungen geltend gemacht werden müßten.

Der Bebauungsplan wurde aufgrund der weitergehenden Forderungen der Unteren Naturschutzbehörde nicht entsprechend geändert.

Hinsichtlich der Ausnutzungsmöglichkeit des Maßes der baulichen Nutzung würden sich durch den (verwaltungsseitig) teilweise neu formulierten Begründungstext zu den Gebäudehöhen Auffassungsunterschiede ergeben, die in ihrer Auswirkung dem Rat möglicherweise nicht ausreichend verdeutlicht wurden.

Die Festsetzungen zur Inanspruchnahme des Ortsrandbereiches böten Anlaß zur Befürchtung einer übermäßigen Konzentrierung. Insbesondere aus diesem Gesichtspunkt hielt auch die Untere Naturschutzbehörde an den vorgetragenen Bedenken und Anregungen fest.

Die Versorgungsfläche "Elektrizität" sei erst nach der öffentlichen Auslegung in den Plan übernommen worden.

Am 07.04.1993 fand zur Erörterung der strittigen Belange anhand eines geänderten Bebauungsplan-Konzeptes ein Gespräch im Planungsamt des Landkreises Schaumburg unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde statt.

Es war einerseits die Rede von der Aufstellung eines Grünordnungsplanes zwecks besserer Berücksichtigung der landschaftlichen Belange. Zum anderen stand jedoch die dringend erforderliche Entscheidung über mehrere Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes zur Debatte, die keinen längeren Aufschub duldet.

Insoweit erfolgt mit der geänderten Entwurfsfassung, durch die die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde weitgehend berücksichtigt wurden, eine nochmalige öffentliche Auslegung.

1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30, Gemarkung Lauenau, Flur 2, wird begrenzt :

Im Norden : durch die Südstraße,
im Osten : durch die Westgrenze des Flurstücks 24,
im Süden : durch die Abgrenzung zur Gemarkung Mes-
senkamp,
im Westen : durch die Westgrenze des Flurstücks
30/2.

1.2 Erfordernis und Zweck der Planung

Zur Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken in der Nähe der gewerblichen Nutzung, zur Erfüllung des augenblicklichen Wohnraumbedarfs, zur Erreichung einer zweckgerechten Grundlage für die künftige Nutzung und schließlich zur Realisierung der städtebaulichen Ordnung ist es erforderlich, alsbald den Bebauungsplan Nr. 30 aufzustellen.

Dabei ist es von besonderer Bedeutung, daß :

- o Unter Berücksichtigung der Ortsrandlage durch die bauleitplanerischen Festsetzungen eine offene

Bauweise in entspr. Anpassung an die umliegend vorhandene Substanz entsteht und daß

- o zur Erhaltung der Wohnruhe wiederum eine verkehrliche Erschließung in Angleichung an die kleinteilige Nutzung der westlichen Nachbarschaft erfolgt.

Insbesondere diesem Zweck dient die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30.

1.3 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Der am 17.10.1980 unter Az.: 309.7-21101.2-57/7/80 durch die Bezirksregierung Hannover genehmigte und mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover am 04.03.1981 wirksam gewordene Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg weist das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 30 als Allgemeines Wohngebiet (WA) aus.

Die Bebauungsplanfestsetzung entspricht dieser Darstellung.

Die künftigen Bewohner des Plangebietes können sich mit den Dingen des täglichen Bedarfs im Ortszentrum von Lauenau versorgen.

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

1.4 Erörterungen nach § 3 Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 30 wirkt sich auf den Geltungsbereich und die Nachbargebiete hinsichtlich der a l l g e m e i n e n Ziele und Zwecke der Planung (§ 3 (1) Ziff. 2 BauGB) nur unwesentlich aus, so daß von einer dementsprechenden Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden kann.

1.5 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und der gleichzeitigen öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Den Abwägungsentscheidungen des Rates liegen lt. Nr. 34.1 Abs. 4 der Verwaltungsvorschriften sämtliche Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 sowie alle Bedenken und Anregungen nach § 3 Abs. 2 BauGB zugrunde.

Die Stellungnahmen / Bedenken und Anregungen
(A) der Träger öffentliche Belange bezogen
sich hauptsächlich auf:

Deutsche Bundespost Telekom, Direktion Hannover,
07.07.1993

o Fernmeldenetzweiterung

Landkreis Schaumburg, Amt für Zivil- u. Katastrophenschutz
20.07.1993

o Brandschutzsicherstellung

Landkreis Schaumburg, Amt für Naturschutz, 22.07.1993

o Bestandsaufnahme, Bewertung und Kompensation vollzugs-
bedingter Beeinträchtigungen für Naturschutz und Landes-
pflege

Landkreis Schaumburg, Amt für Kreisstraßen, Wasser- und
Abfallwirtschaft, 21.06.1993

o Abwasserbeseitigung

o Versickerung von Niederschlagswasser

(B) Personen

brachten während der öffentlichen Auslegung k e i n e
Bedenken und Anregungen vor.

Zu den eingegangenen Bedenken und Anregungen der Träger
öffentlicher Belange trifft der Rat folgende Entschei-
dungen:

Für das Plangebiet wurde durch den Landschaftsarchi-
itekten Friedhelm Wolf, Bad Münder, eine landschafts-
pflegerische Beurteilung erstellt. Diese Beurteilung
vom 5.10.1993 ist Bestandteil dieser Abwägungsent-
scheidung.

Der vorhandene Bestand von Natur und Landschaft wird
in dieser Beurteilung dargestellt und die durch den
Vollzug der Planung auftretenden Auswirkungen und
Beeinträchtigungen aufgezeigt.

Nach Beurteilung der im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich vollzugsbedingter Eingriffe in Natur und Landschaft zeigt die Beurteilung auf, daß durch den Vollzug ein Ersatzflächenbedarf von ca. 700 m² für Maßnahmen zum Schutz und zur Gestaltung von Natur und Landschaft entsteht.

Dieser Ersatzflächenbedarf kann im Plangebiet nicht mehr ausgewiesen werden, ohne die bauliche Nutzung der Grundstücke zu beeinträchtigen. Das Plangebiet grenzt im Süden unmittelbar an die Gemeindegrenze zur Gemeinde Messenkamp. Im Anschluß an die östliche Grenze des Plangebietes ermöglicht der Flächennutzungsplan die weitere Entwicklung von Wohnbauflächen. Diese Entwicklungsmöglichkeit könnte sich aufgrund der aktuellen Situation am Wohnungsmarkt in absehbarer Zeit durch verbindliche Bauleitplanung konkretisieren. Von einer Erweiterung des Plangebietes wurde daher abgesehen.

Dieser Ersatzflächenbedarf kann jedoch außerhalb des Plangebietes bereitgestellt werden. Hierzu wird entlang des östlich vom Plangebiet verlaufenden Wanderweges zur Ziegelei ein ca. 5 m breiter Grundstücksstreifen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Der Wanderweg verläuft im Bereich der Gemarkung Lauenau. Der Weg hat eine Länge von 220 m. Diese Maßnahme ist damit geeignet, den durch den Vollzug des Bebauungsplanes auftretenden Ersatzflächenbedarf für Natur und Landschaft sicherzustellen. Die Realisierung dieser Maßnahme hängt davon ab, ob die Grundstückseigentümer die erforderlichen Ackerflächen zur Verfügung stellen.

Kann hierüber mit den Grundstückseigentümern keine Einigung erreicht werden, wird in Anlehnung an den Vorschlag der landschaftspflegerischen Beurteilung im Bereich " In der Masch " eine weitere entsprechend große Ackerfläche aus der intensiven ackerbaulichen Nutzung genommen und durch landschaftspflegerische Maßnahmen der natürlichen Sukzession überlassen.

Der Flecken Lauenau ist Eigentümer dieser Fläche und damit auch in der Lage, die Realisierung dieser Kompensationsmaßnahme zu gewährleisten. Auf die Planung für die Kompensationsfläche zum Bebauungsplan Nr.33 " Scheunenfeld " wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Die Planungskonzeption von durchschnittlich 800 m² großen Wohnbaugrundstücken ermöglicht keine großflächigen Stellplätze oder Befestigungen. Im Bereich vorhandener Befestigungen, z.B. Wegeflächen, läuft anfallendes Oberflächenwasser ohne kanalisiert zu werden ab. Hier wird es anschließend auch versickern. Soweit aus wasserwirtschaftlicher Sicht vertretbar, kommt eine Versickerung von auf den Baugrundstücken gesammeltem Oberflächenwasser in Frage. Ob jedoch die Wasserdurchlässigkeit des Bodens für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ausreichend ist, sollte bei der Planung und Herstellung von baulichen Anlagen beurteilt werden.

Aufgrund vorliegender geologischer Untersuchungen im Bereich Lauenau ist nicht zu erwarten, daß sich die Wasserdurchlässigkeit der Böden für eine Versickerung des Niederschlagswassers eignet.

Die Gestaltung der zu errichtenden Wohngebäude, also in der Regel Ein-, Zweifamilienhäuser, wird sich ohne besondere Reglementierung an heimische Bauweisen anpassen und damit eine Angleichung an das vorhandene Landschaftsbild erreichen.

Für die Bepflanzung der Baugrundstücke werden in der landschaftspflegerischen Beurteilung standortgerechte Bäume und Sträucher aufgezeigt, die sich an der potentiellen natürlichen Vegetation des Gebietes orientieren. Den Grundstückseigentümern können Listen dieser geeigneten Gehölze zur Verfügung gestellt werden. Die Verwaltung informiert darüber hinaus über Pflanzanleitung und erforderliche Pflege- u. Unterhaltungsmaßnahmen.

Die Entwässerungsanlagen im Baugebiet werden im Trennsystem hergestellt. Entsprechend den jeweiligen Realisierungsmöglichkeiten wird die z.T. noch vorhandene Mischwasserkanalisation geändert und dem Abwassertrennsystem angepaßt.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken kommt in Frage, soweit sich die vorhandenen Böden aus technischer Sicht hierfür eignen. Ob jedoch die Wasserdurchlässigkeit dieser Böden ausreichend ist, sollte bei der Planung und Herstellung von baulichen Anlagen beurteilt werden. Aufgrund vorliegender geologischer Untersuchungen im Bereich Lauenau ist nicht zu erwarten, daß sich die Böden für eine Versickerung des Niederschlagswasser eignen.

Die Anregung, daß auf den Planstraßen anfallende Niederschlagswasser über Sickermulden zu entsorgen, sollte zurückgestellt werden, da hierdurch aufgrund zusätzlicher Planungsleistung und Beteiligungsverfahren erhebliche Zeitverluste bei der Realisierung des Wohngebietes eintreten würden.

2. Städtebauliche Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes

2.1 Bauland, Art der baulichen Nutzung

Das Bauland des Bebauungsplanes Nr. 30 wird unter Zugrundelegung der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Durch die "Textlichen Festsetzungen" erfolgt aus zwingenden städtebaulichen Gründen bzw. weil in der Randlage von Lauenau hauptsächlich Wohnungen vorgesehen sind, eine Nutzungseinschränkung, die die Zulässigkeit der in der Baunutzungsverordnung unter § 4 Abs. 3 Ziff. 1, 2, 3, 4 und 5 bezeichneten Ausnahmen :

- o Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- o sonstige, nicht störende, Gewerbebetriebe,
- o Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
- o Gartenbaubetriebe und
- o Tankstellen

gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung innerhalb des Plangebietes ausschließt.

Diese Einschränkung ist nötig, damit :

- o Das, dem städtebaulichen Nutzungskonzept entsprechende, ruhige und sichere Wohnen nicht gestört wird, und
- o betriebliche Einrichtungen in dem, hauptsächlich der Wohnbaunutzung vorbehaltenen Gebiet des Bebauungsplanes nicht entstehen.

2.1.1 Städtebauliche Werte

Die räumliche Ausdehnung des Bebauungsplanes Nr.30 beträgt brutto 1,3366 ha

Erschließungsflächen
Stichwege (A) und (B) netto Bauland 0,0585 ha
1,2781 ha

Die Erschließungsfläche umfaßt rd. 4 % des Bruttobaulandes

geplant sind ca 16 WE X 2,4 EW ca 38 Personen

2.1.2 Allgemeines Wohngebiet

Fußend auf der Flächennutzungsplandarstellung wird das Allgemeine Wohngebiet entlang der Südstraße um rd. 160 m nach Osten ausgedehnt. Diese Ausdehnung betrifft die bislang landwirtschaftlich genutzten Flurstücke 30/2 und 25/1, für die der Bebauungsplan Nr. 30 nunmehr rechtsverbindliche Festsetzungen trifft.

Mit Rücksicht auf die Ortsbildsituation am Südrand von Lauenau wird hinsichtlich der Dachform und Dachneigung eine "Örtliche Bauvorschrift" erlassen, die Bestandteil des Bebauungsplanes lt. §§ 56, 97 und 98 der NBauO ist. Dazu wird auch der Spielraum für die Dacheindeckungsfarbe bestimmt. Mit der Beschränkung auf ortstypische Gestaltungselemente im Gebiet des Bebauungsplanes soll erreicht werden, daß eine in städtebaulicher Hinsicht geordnete Einfügung in die bauliche und landschaftliche Umgebung erfolgt. Im Umkreis des Bebauungsplanes befinden sich hauptsächlich Sattel- und Walmdachformen. Deshalb müssen, um im Plangebiet eine den überwiegend vorhandenen Formen angeglichenere ortsbildgerechte Ausbildung der Dächer und insoweit eine der traditionellen Gestaltung entsprechende heimische Bauweise zu erreichen, Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer mit begrenzten Neigungs- und Farbspielräumen hergestellt werden.

2.2 Städtebauliches Gestaltungskonzept

2.2.1 Maß der baulichen Nutzung

Die im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg im Plangeltungsbereich dargestellte Geschoßflächenzahl von (0,4) gilt grundsätzlich und ohne parzellenscharfe Abgrenzung nur als unverbindlicher Durchschnittswert.

Zur gestalterischen Angleichung an die Nachbarschaft bleibt der Bebauungsplan für die I-gesch. Bauweise bei einer GFZ von (0,4). Bei II-gesch. Bauweise soll eine GFZ von (0,5) in Anspruch genommen werden dürfen.

2.2.2 Bauweise, Baugrenzen

Im räumlichen Geltungsbereich ist angesichts der kleinflächigen Grundstücksaufteilung die offene Bauweise vorgesehen.

Den Abschluß der überbaubaren Grundstücksflächen bilden ausnahmslos Baugrenzen, damit zur Errichtung von Neubauten die größtmögliche Platzierungsfreiheit individuell genutzt werden kann.

2.2.3 Grünflächen

Gem. § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes muß ein Spielplatz für Kinder von 6- bis 12 Jahren angelegt werden, dessen Größe mindestens 300 qm, bzw. mindestens 2 % der im Spielplatzbereich zugelassenen Geschosfläche betragen soll.

Da in rd. 150 m Entfernung, u.zw. Ecke Berliner Straße/ Lerchenweg, ein etwa 1.100 qm großer Spielplatz vorhanden ist, auf dem dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder gleichwertig entsprochen werden kann, beantragt der Flecken Lauenau, einer Ausnahme von den Festsetzungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes zuzustimmen.

2.2.4 Zustand von Natur und Landschaft

Am Südrand des Fleckens Lauenau ist, angrenzend an die westlich und nördlich vorhandene Bebauung, die Weiterentwicklung der Wohngebiets-Nutzung unter Zugrundelegung der (WA)-Darstellung des, seit Anfang 1981 wirksamen, Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg beabsichtigt.

In Anspruch genommen werden soll hierfür das nach Westen abfallende, z.Zt. landwirtschaftlich genutzte Gelände im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern.

Der am Plangebietsnordrand verlaufende Anliegerweg "Südstraße" weist einen rd. 1 m breiten Gras/Krautsaum auf. Im Süden und Osten schließen Ackerflächen und -weiter entfernt- eine ehemalige Mergelgrube sowie der Blumenhäger Bach an.

Der spätere Vollzu des Bebauungsplanes wird zur Veränderung von Gestalt und Nutzung der Grundflächen führen, die jedoch infolge der sach- und fachgerechten Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan nach Auffassung des Fleckens Lauenau nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes führen muß.

Weil andererseits aber durch die geplante bauliche Nutzung eine Flächenversiegelung zu erwarten sein wird, trifft der Bebauungsplan, damit keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zurückbleibt, eine Reihe von Ausgleichsmaßnahmen, die im einzelnen

allerdings davon abhängig sind, daß im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wegen seiner Ortsrandlage relativ kleine Wohnbaugrundstücke gebildet werden sollen, die neben der jeweils individuellen baulichen Nutzung und Freiflächengestaltung keine besonders breite Festsetzung von Pflanzgeboten vertretbar erscheinen lassen.

Weil auch dieser Bebauungsplan unter den Gesichtspunkten des am 01.05.1993 in Kraft getretenen "Wohnbauandgesetzes" der Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs dient, ist der Flecken Lauenau unter dem Gebot der gerechten Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange nach § 1. Abs. 6 des Baugesetzbuches zu der Entscheidung gelangt, das Breitenmaß der Randeingrünung wie bisher beizubehalten, das Pflanzgebot jetzt jedoch für den West-, den Süd- und den Ostrand und darüberhinaus auch für die Plangebietsmitte zu bestimmen.

Darüberhinaus soll ein Grassaum mit zu pflanzenden Bäumen einheimischer Art entlang der Südstraße berücksichtigt werden.

Unter den vorgenannten Voraussetzungen werden die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege lt. § 6 des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes berücksichtigt und künftige "Eingriffe" infolge der Realisierung des Bebauungsplanes weitgehend ausgeglichen durch :

- o Ausschluß von Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO,
- o Bestimmung der Dachformen,
- o Bestimmung des Dachneigungsspielraumes,
- o Bestimmung der Dachfarben,
- o Festsetzung der Randeingrünung im Westen, Süden und Osten,
- o Eingrünung in Plangebietsmitte,
- o Grassaum mit Bäumen entlang "Südstraße"
- o Pflanzung einheimischer Einzelbäume je 400 qm Grundstücksfläche,
- o Befestigung von Grundstückszufahrten und Stellplätzen nur mit wasserdurchlässigem Material,
- o vorrangig zu betreibende Regenwasserversickerung

Die Überführung der einzelnen Pflanzgebotsflächen in öffentliches Eigentum wird vom Flecken Lauenau sowohl aus erschließungstechnischen als auch aus eigentumsrechtlichen Gründen für unrealistisch gehalten. Die Bepflanzung selbst soll ausschließlich mit heimischen Gehölzen erfolgen.

Für die Fassadengestaltung ist, ohne Reglementierung, eine Anpassung an die benachbarte Bausubstanz geplant.

2.3 Verkehrsflächen

2.3.1 Individualverkehr

Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Regelung eines ungestörten Verkehrsablaufes und die Freihaltung der Sicht an den Wegeeinmündungen durch entsprechende Zurückverlegung der überbaubaren Grundstücksfläche.

Die von der Südstraße abzweigenden Planstraßen (A) und (B) haben den Charakter von Wohnwegen. Zur Entsorgung müssen die künftigen Grundstückseigentümer ihren Müll zu den jeweiligen Abholzeiten an den Rand der Südstraße (die die Müllfahrzeuge im Durchgangsverkehr befahren können) stellen.

2.3.2 Ruhender Verkehr

Die Einstellplätze für die vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und der Besucher der baulichen Anlagen (§ 47 Abs. 2 NBauO) müssen gem. § 47 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung auf den Baugrundstücken geschaffen werden.

Die Stellplatzbefestigung muß zur Anreicherung des Grundwassers mit wasserdurchlässigem Material erfolgen.

Im Verlauf der Südstraße sind Stellplätze für den öffentlichen ruhenden Verkehr (Besucher, Lieferanten, Taxis, Möbelwagen usw.) in ausreichendem Umfang verfügbar.

2.4 Umweltschutz

2.4.1 Emissionen aus der Nachbarschaft

Aus der gleichartigen, westlich und nördlich angrenzenden, baulichen Nutzung sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die sporadischen Feldbestellungs- und Erntearbeiten auf den südlich und östlich angrenzenden Flächen werden ebensowenig zu wesentlichen Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung führen.

Der Flecken Lauenau war sich über diese unvermeidliche Nutzungskollision bereits zu Beginn der bauleitplanerischen Überlegungen im klaren, er ist dabei jedoch von dem insgesamt vorherrschenden dörflichen Charakter ausgegangen, weshalb das Aneinandergrenzen von Wohnbau- und landwirtschaftlicher Nutzung mit den daraus erwachsenden Konsequenzen für die Bewohner nicht als unzumutbar angesehen werden konnte.

2.5 Ver- und Entsorgung

2.5.1 Elektrischer Strom, Wasser, Brandschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gewährleistet die Hannover-Braunschweigische-Stromversorgungsgesellschaft die Belieferung mit elektrischer Energie aus dem vorhandenen Ortsnetz.

Durch die in Lauenau bestehende zentrale Wasserversorgungseinrichtung können alle Grundstücke im Plangebiet mit Trinkwasser in ausreichender Menge und einwandfreier Qualität, sowie auch mit Brauch- und Feuerlöschwasser in genügendem Umfang, versorgt werden.

Der Flecken Lauenau gewährleistet nach § 2 des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes vom 08.03.1978, daß die lt. § 42 der Niedersächsischen Bauordnung als Voraussetzung für die Erteilung von Baugenehmigungen ausreichend erforderliche Löschwasserversorgung in allen Bereichen sichergestellt wird.

Was u.U. hinsichtlich der Brandschutzsicherung über die Leistungsfähigkeit des Fleckens Lauenau hinausgeht, muß privatrechtlich durch die jeweiligen Grundstückseigentümer bereitgestellt werden.

In die mit ausreichend großem Querschnitt (möglichst im Ringsystem) zu verlegenden Leitungen werden, im Einvernehmen mit dem örtlich zuständigen Brandmeister der Feuerwehr, Hydranten mit den untereinander erforderlichen Abständen und unter Beachtung der einschlägigen DIN-Vorschriften, eingebaut.

2.5.2 Schmutz- und Regenwasserableitung

Das aus dem Plangebiet anfallende Schmutzwasser gelangt durch ausreichend groß bemessene Abflußleitungen in die, östlich von Apelern vorhandene, zentrale Kläranlage der Samtgemeinde Rodenberg.

Die schadloße Ableitung des anfallenden Regenwassers soll in der bisherigen Weise, unter Verwendung von Rohrleitungen, in den Vorfluter bzw. die Unterliegergewässer erfolgen.

2.5.3 Müllbeseitigung, Altablagerungen

Durch die vom Landkreis Schaumburg betriebene zentrale Müllabfuhr ist eine einwandfreie Abfallbeseitigung gewährleistet.

Altablagerungen sind nach Kenntnis des Fleckens Lauenau innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches nicht vorhanden

2.5.4 Fernmeldenetz

Die Deutsche Bundespost, Bereich Telekom, sieht eine Erweiterung des Fernmeldenetzes, entsprechend dem Erschließungsfortschritt, vor.

Der Flecken Lauenau wird sich deshalb rechtzeitig, d.h. 9 Monate vor Inangriffnahme von Bauarbeiten, mit dem zuständigen Fernmeldeamt 2 Hannover in Verbindung setzen, damit die erforderlichen Leitungsverlegearbeiten früh genug mit anderen Straßenbaumaßnahmen koordiniert werden können.

3. Durchführung des Bebauungsplanes

3.1 Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind die Stichwege (A) und (B) auszubauen.

3.2 Überschlägliche Kosten für die Durchführung der Erschließung

Zur Herstellung der Stichwege (A) und (B) müssen Grundstücksflächen erworben werden.

Unter Zugrundelegung von Richtpreisen entstehen voraussichtlich folgende Kosten :

Grunderwerb	13.000,00 DM
Freilegung, Vermessung, Nebenkosten	2.000,00 DM
Straßenbau, Entwässerung, Beleuchtung	87.000,00 DM
	<hr/>
	102.000,00 DM

Auf den Flecken Lauenau entfallen für die alsbald zu treffenden städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich überschläglich ermittelte Kosten in Höhe von

10.200,00 DM

die aus Haushaltsmitteln bereitgestellt werden.

3.3 Bodenordnende Maßnahmen

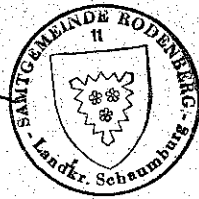
Die Verwirklichung der Bebauungsplanfestsetzungen erfordert den Erwerb von Grundstücksteilen.

Dieser Grunderwerb soll freihändig, auf der Basis des Verkehrswertgutachtens des Gutachterausschusses für den Landkreis Schaumburg erfolgen.

Sollte ein Ankauf zu angemessenen Bedingungen wider Erwarten scheitern, ist aufgrund der Bestimmungen des Baugesetzbuches auch eine Enteignung möglich.

Lauenau, am 20.12.1993

.....
Ratsvorsitzender



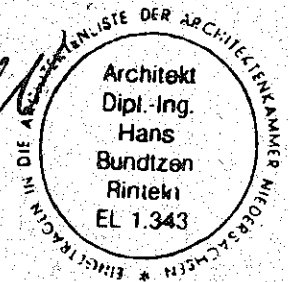
.....
Gemeindedirektor

4. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde ausgearbeitet

am 10.07.1992 05.03.1993

Ortsplaner
Dipl.-Ing. Hans Buntzen
Wilhelm-Busch-Weg 21
3260 Rinteln 1



4.1 Der VA des Fleckens Lauenau hat in seiner Sitzung am 10.03.1993

dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB beschlossen

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.06.1993

ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 23.06.1993 bis 26.07.1993 gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB öffentlich ausgelegen

Lauenau, am 20.12.1993

.....
Gemeindedirektor

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

am 16.12.1993

als Satzung (§ 10 BauGB)

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

Lauenau, am 20.12.1993

.....
Gemeindedirektor