

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 33 "Scheunenfeld"

Samtgemeinde Rodenberg

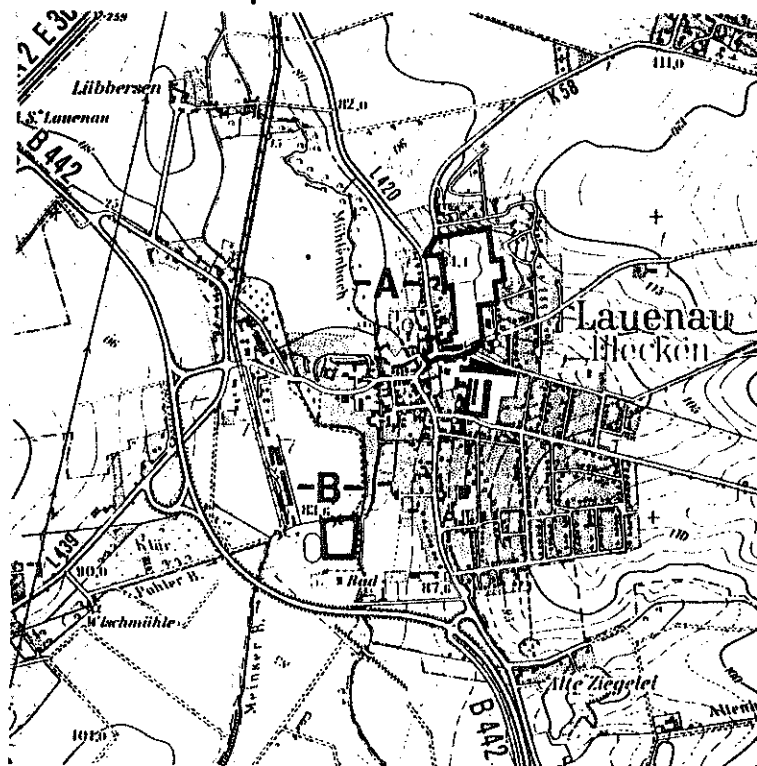
Flecken Lauenau

Landkreis Schaumburg

Regierungsbezirk Hannover

Stand: 10.09.1993

Übersichtsplan Maßstab 1 : 25 000



Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 25 000
Blatt-Nr. 3722 Ausgabejahr/Fortführungsstand 1986
Herausgegeben vom
Niedersächsischen Landesverwaltungsamt · Landesvermessung ·
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Rinteln
Antragsbuchnummer: Va 256 / 92

Inhaltsverzeichnis

	Seite
0. Vorbemerkungen	0
1. Planerische Rahmenbedingungen	1 - 3
1.1 Lage, Geltungsbereiche und Größen der Plangebiete	1
1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes	1
1.3 Flächennutzungsplan	2
1.4 Weitere vorliegende Planungen	2 - 3
2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	4
3. Planungskonzept	5 - 8
3.1 Nutzungsstruktur	5 - 6
3.2 Verkehrserschließung	6 - 7
3.3 Natur und Landschaft, Grünordnung	7
3.4 Gestaltung	8
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes	8 - 14
4.1 Art der baulichen Nutzung	9
4.2 Maß der baulichen Nutzung	10
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	10
4.4 Dachformen, Dachneigungen	10 - 11
4.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Öffentliche Grünflächen	11 - 12
4.6 Verkehrsflächen	12 - 13
4.7 Sichtdreiecke	14
4.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	14
5. Ver- und Entsorgung	15
6. Vereinbarkeit mit benachbarter Nutzung, Immissionen, Altlasten	16 - 17
7. Abgehende Landwirtschaftsflächen	17
8. Städtebauliche Werte	17 - 18
8.1 Flächenbilanz	17
8.2 Besiedlungsgrößen	18
9. Bodenordnende Maßnahmen	18
10. Kosten, Finanzierung	19
11. Als bald zu treffende Maßnahmen	20
12. Kosten der als bald zu treffenden Maßnahmen	20
13. Hinweis	20

0. Vorbemerkungen

Der vorliegende Bebauungsplan besteht im zeichnerischen Teil aus den Planzeichnungen
- A - und - B -.

Dabei setzt die Planzeichnung - B - ausschließlich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest. Diese zur Kompensation der im Geltungsbereich - A - stattfindenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild vorgesehenen Maßnahmen sind detailliert beschrieben im "Landschaftspflegerischen Konzept für die Kompensationsfläche zum Bebauungsplan Nr. 33 Scheunefeld".

Die Ausführungen der folgenden Begründung beziehen sich deshalb mit Ausnahme des Kap. 1.1 ausschließlich auf die Planzeichnung - A -.

Der Bebauungsplan Nr. 33 "Scheunefeld" bildet die Rechtsgrundlage für die Durchführung aller Maßnahmen, die für die künftige Nutzung von Grund und Boden innerhalb des Plangebietes erforderlich sind.

Um eine rechtsverbindliche Verwirklichung dieser Aufgabe zu erreichen, hat der Verwaltungsausschuß des Flecken Lauenau am 19.08.1992 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

1. Planerische Rahmenbedingungen

1.1 Lage, Geltungsbereiche und Größen der Plangebiete

Die Plangebiete liegen, im nördlichen (Planzeichnung - A -) und südwestlichen (Planzeichnung - B -) Teil des Flecken Lauenau. Die genaue Lage und Abgrenzung der Geltungsbereiche ist aus dem Übersichtsplan bzw. aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ersichtlich.

Der Geltungsbereich - A - umfaßt folgende Flurstücke:

16/2, 42, 139/1, 142/3, 151/2, 151/3, 174/44 sowie teilweise die Flurstücke 146/7, 148/2, 149, 150, 250/6, 253/5, 257/7 und 259 der Flur 2, Gemarkung Lauenau.

Die Größe des Plangebietes - A - beträgt 5,255 ha.

Der Geltungsbereich - B - umfaßt teilweise das Flurstück 16/17, Flur 5, Gemarkung Lauenau.

Die Größe des Plangebietes - B - beträgt 1,0 ha.

1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Die im Plangebiet gelegenen Flächen werden derzeit unterschiedlich genutzt:

Im nordöstlichen Plangebiet unterliegt eine ca. 220 m x 50 m große Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung. Daran westlich anschließend ist ein ca. 130 m x 80 m großes Areal brachliegend. Am nordwestlichen Rand des Plangebietes sind die rückwärtigen Bereiche der überwiegend bereits bebauten Grundstücke extensiv als Gärten genutzt.

Den zentralen Bereich des Bebauungsplanes (ca. 230 m x 80 m Größe) bildet ein nicht mehr genutzter Holzlagerplatz der Firma Casala. Das im südwestlichen Plangebiet befindliche Gebäude unterliegt einer gewerblichen Nutzung.

1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg ist am 17.10.1980 (Az. 309.7-21101.2-57/7/80) durch die Bezirksregierung Hannover genehmigt worden und hat mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Hannover am 04.03.1981 Wirksamkeit erlangt.

Die durch den Bebauungsplan Nr. 33 abgedeckten Flächen waren in der Ursprungsfassung des Flächennutzungsplanes überwiegend als Gewerbegebiet gem. § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Aufgrund der zwischenzeitlich geänderten städtebaulichen Zielsetzung und sich gleichzeitig konkretisierender Umnutzungsmöglichkeiten hat die Samtgemeinde Rodenberg für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33 die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die überplanten Flächen werden nunmehr in Fortsetzung der benachbarten Nutzungen als Wohnbauflächen (§ 1 (1) Nr. 1 BauNVO) bzw. als gemischte Bauflächen (§ 1 (1) Nr. 2 BauNVO) ausgewiesen.

Auf Seite 3 sind die zeichnerischen Festsetzungen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes abgebildet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 "Scheunefeld" sind gemäß § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln.

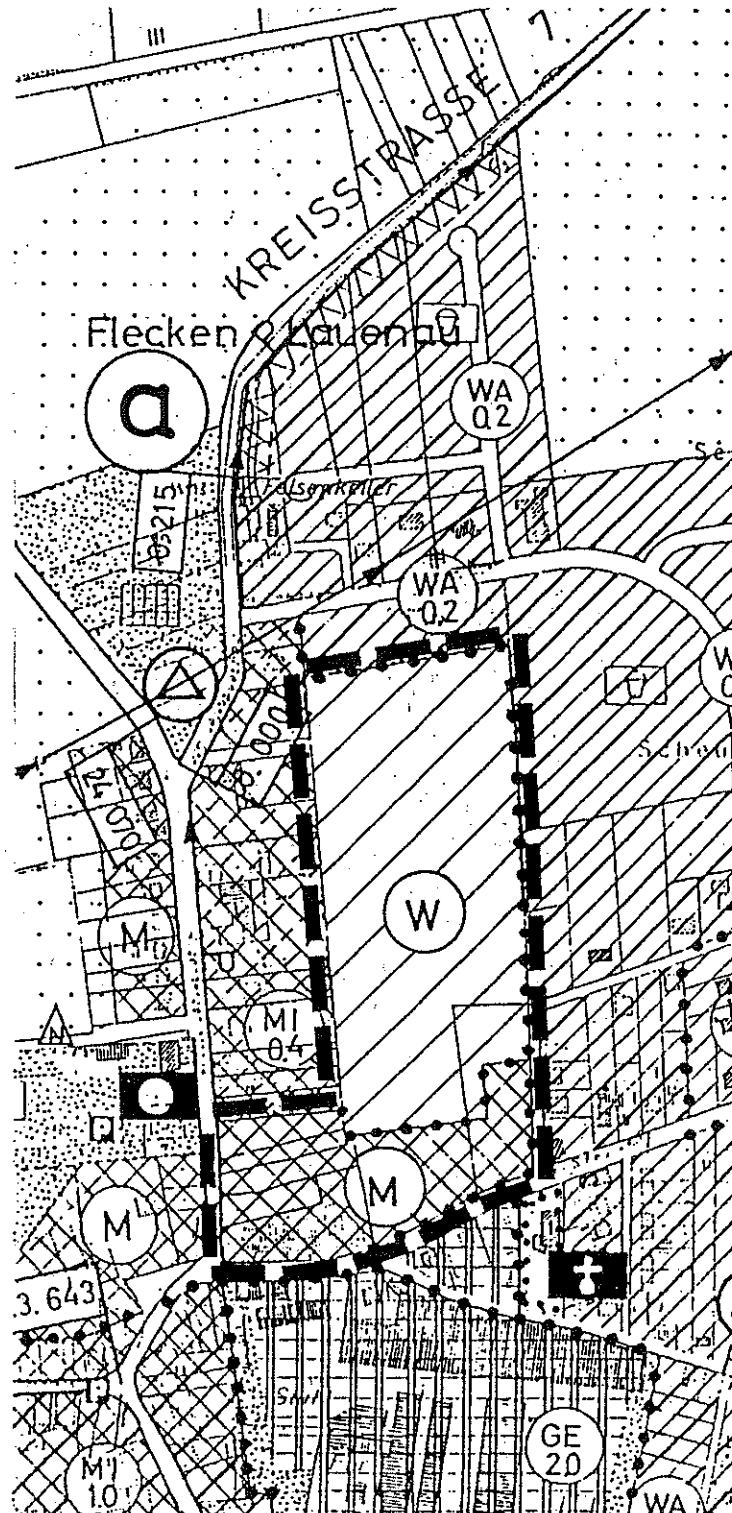
Im südwestlichen Bereich der auf Seite 3 dargestellten Wohnbaufläche weicht der Bebauungsplan von den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes ab (sh. Pkt. 6).

1.4 Weitere vorliegende Planungen

Für das durch den vorliegenden Bebauungsplan abgedeckte Gebiet besteht bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10 "Im Scheunefelde". Dieser weist für die neu überplanten Flächen ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO aus.

Durch den Bebauungsplan Nr. 33 "Scheunefeld" werden diese Festsetzungen außer Kraft gesetzt.

Zeichnerische Festsetzungen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes (M. 1 : 5.000)



2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes verfolgt der Flecken Lauenau das Ziel, den durch häufige Anfragen der Bürger bei der Samtgemeindeverwaltung deutlich erkennbaren Mangel an verfügbaren Wohnbaugrundstücken zu verringern.

Der Bedarf an zusätzlichem Bauland begründet sich dabei vornehmlich aus der allgemein zu beobachtenden Verringerung der Wohnungsbelegungsdichte (Wohnraumfläche je Einwohner steigt stetig) sowie aus der Eigenentwicklung der ansässigen Bevölkerung.

Die Erforderlichkeit der Planaufstellung ergab sich aus der Absicht der Firma Casala, einen nicht mehr genutzten Holzlagerplatz einer Nutzungsänderung zuzuführen. Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes bietet es sich hier aus städtebaulichen Erwägungen an, weitere Wohnbauflächen auszuweisen. Der Bebauungsplan ist somit Grundlage für eine begrüßenswerte und sinnvolle Innenentwicklung des Siedlungskörpers Lauenau.

Neben der Ausweisung von Wohnbauflächen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 die folgenden flankierenden Ziele verfolgt:

- Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und an die Sicherheit der Wohnbevölkerung,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- Einbindung der neu entstehenden Bebauung in die vorhandene städtebauliche Struktur,
- Sicherung und Ordnung der Verkehrsflächen zur Herstellung eines leichten und sicheren Verkehrsablaufes.

3. Planungskonzept

3.1 Nutzungsstruktur

Für das Plangebiet ist eine an die vorhandene Bebauung angepaßte Nutzungsstruktur vorgesehen, die vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Dabei sind die Baugebietsausweisungen gemäß Baunutzungsverordnung durch den Flächennutzungsplan vorstrukturiert.

Als überwiegende Nutzungsform ist das Einfamilienhaus bzw. Doppelhaus in eingeschossiger Bauweise vorgesehen. Darüber hinaus sind an geeigneter Stelle auch Flächen ausgewiesen, die die Möglichkeit einer zweigeschossigen Reihen- bzw. Kettenhausbebauung eröffnen.

In den nordwestlichen und südlichen Randbereichen des Plangebietes sind den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes entsprechend gemischte Nutzungen vorgesehen. Dabei wird auch der Fortbestand der gewerblichen Nutzung im südwestlichen Plangebiet (Firma Casala) planungsrechtlich abgesichert.

Auf die Einrichtung eines Kinderspielplatzes gemäß Nieders. Gesetz über Spielplätze kann verzichtet werden, da in den nördlich und östlich angrenzenden Baugebieten bereits Spielplätze für Kinder von 6 bis 12 Jahren vorhanden sind. Diese Spielplätze weisen folgende "Überschußflächen" auf:

Baugebiet "Hoppenberg"

Geschoßfläche x 2 % = 24.609 m² x 0,02 =	492 m²
ausgewiesene Spielplatzfläche:	<u>747 m²</u>
Überschuß:	255 m²

400 - m - Entfernung gem. Nieders. Gesetz über Spielplätze reicht ca. bis zur Einmündung der Planstraße "C".

Baugebiet "Südhang"

Geschoßfläche x 2 % = 20.225 m² x 0,02 =	405 m²
ausgewiesene Spielplatzfläche:	<u>740 m²</u>
Überschuß:	335 m²

400 - m - Entfernung gem. Nieders. Gesetz über Spielplätze deckt das gesamte Plangebiet ab.

Der Bedarf an Spielplatzflächen beträgt für das Plangebiet "Scheunefeld" 430 m² (2 % der zulässigen Geschoßfläche). Dieser kann durch die o.g. Überschußflächen von insgesamt 590 m² abgedeckt werden.

3.2 Verkehrserschließung

Die Anbindung des Plangebietes an den örtlichen Verkehr erfolgt über die Straßen "Im Scheunefeld" (südlicher Anschluß), "Feggendorfer Straße" - K 58 - (nordwestlicher Anschluß) und "Memeler Straße" (nordöstlicher Anschluß). Dabei sind die beiden erstgenannten Anbindungen zwingend notwendig, um eine problemlose Bewältigung der zu erwartenden Verkehrsströme zu gewährleisten und Verknüpfungen mit den in nördliche Richtung verlaufenden Straßen sowie mit dem Ortszentrum herzustellen.

Der Anschluß an die Feggendorfer Straße war bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 10 "Im Scheunefelde" vorgesehen, allerdings führte er ausschließlich über das Flurstück 151/3. Da diese Lösung aus verkehrstechnischer Sicht problematisch ist (Abstand Einmündung Planstraße / K 58 zur Einmündung K 58 / L 420 ca. 20 m), wurde das nordwestliche Plangebiet auf weitere Anschlußmöglichkeiten hin untersucht.

Aufgrund der vorhandenen Bausubstanz, der Eigentumsverhältnisse sowie der Topographie (nördlich stark ansteigendes Gelände) konnte jedoch keine realisierbare Alternative gefunden werden. Um dennoch zu einer Verbesserung der bisherigen rechtsverbindlichen Ausweisung zu gelangen, ist die Anbindung des Plangebietes an die Feggendorfer Straße (K 58) um 20 m in nördliche Richtung verschoben worden, so daß nunmehr ein Abstand von 40 m zur Einmündung K 58 / L 420 eingehalten werden kann.

Im Zuge der Anbindung der Planstraße "A" an die Straße "Im Scheunenfeld" ist aufgrund des zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens auch ein bedarfsgerechter Ausbau der Einmündung der Straße "Im Scheunenfeld" in die Rodenberger Straße (L 420) notwendig. Die hierfür benötigten Flächen sind im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zu sichern.

3.3 Natur und Landschaft; Grünordnung

Wenngleich die Bauleitplanung selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, so bereitet sie dennoch in der Regel Vorhaben planerisch vor, die Einflüsse auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nach sich ziehen können.

Gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren unter entsprechender Anwendung der Eingriffsregelung und des Verursacherprinzips zu entscheiden.

Aus diesem Grund ist im Rahmen der vorliegenden Planung eine landschaftspflegerische Bestandsaufnahme und Konfliktbewertung durchgeführt worden, die in einem separaten Bericht eingehend erläutert wird.

In dieser Untersuchung werden auch die sinnvollen bzw. notwendigen Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt, so daß an dieser Stelle auf weitere Ausführungen verzichtet werden kann.

Zur Beurteilung der aufgrund vorliegender Planungen zu erwartenden Flächenversiegelungen ist hier von besonderer Bedeutung, daß der noch vorhandene Holzlagerplatz (im Grundplan aus Gründen einer übersichtlichen Darstellung des Planinhalts nicht dargestellt) der Firma Casala (südwestliches Drittel des Flurstückes 142/3) z. Zt. versiegelte Verkehrsflächen von rd. 7.570 m² aufweist. Diese aus Beton bestehenden Wege werden als Vorleistung zur Umsetzung der Planungen beseitigt.

Hinsichtlich einer aus ökologischen Gesichtspunkten zu befürwortenden Regenwasserversickerung muß hier angeführt werden, daß durchgeführte Baugrund- und Bodenuntersuchungen eine ungenügende Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes ergeben haben. Festsetzungen zur Abführung des Regenwassers auf den Grundstücken können deshalb nicht getroffen werden.

3.4 Gestaltung

Um den Charakter des ländlichen, von relativ kleinen Gebäudeeinheiten geprägten Umfeldes zu erhalten und fortzusetzen, ist überwiegend die Errichtung von freistehenden Häusern mit ähnlichen Dimensionen vorgesehen.

Um auch die entstehende Dachlandschaft entsprechend einzupassen, sind im Rahmen von Gestaltungsvorschriften (örtliche Bauvorschrift) Festsetzungen bezüglich der zulässigen Dachformen sowie Dachneigungen getroffen worden.

Im südöstlichen und südlichen Plangebiet wird neben der oben beschriebenen lockeren Bebauung auch eine maßvoll verdichtete Bauweise mit maximal 2 Vollgeschossen zugelassen. Diese Entwicklung erscheint wegen der Orientierung zum Ortszentrum sinnvoll und ist auch aufgrund des relativ ebenen Geländes zu befürworten.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 33 "Scheunefeld" enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BVBl. I S. 2253) in der z. Zt. gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der z. Zt. gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 06.06.1986 (Nds. GVBl. S. 158) in der z. Zt. gültigen Fassung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird der erläuterten Nutzungskonzeption entsprechend überwiegend als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

Im nordwestlichen und südlichen Plangebiet sind gem. Flächennutzungsplan - 9. Änderung - Mischgebiete (§ 6 BauNVO) festgesetzt.

Um im allgemeinen Wohngebiet die angestrebten ruhigen Wohnverhältnisse sicherzustellen, sind hier folgende Einrichtungen ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

In den Mischgebieten sind ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

Die vorgenannten Einschränkungen werden als notwendig angesehen, um dem Ruhebedürfnis sowie den berechtigten Qualitätsansprüchen der Bevölkerung Rechnung zu tragen.

Die der Versorgung dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sowie Anlagen energiesparender Technologien zur Nutzung von Sonnen- und Umgebungswärme sind ausnahmsweise zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Höchstmaßes der baulichen Nutzung sind die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschößflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse (Z) festgesetzt worden.

Für die Baugebiete mit maximal eingeschossiger Bebauung wurden $GRZ = 0,4$ und $GFZ = 0,5$ ausgewiesen. Baugebiete mit der Festsetzung maximal zweigeschossiger Bebauung (nur im südlichen Plangebiet) weisen bei gleicher GRZ eine $GFZ = 0,6$ auf. Mit den getätigten Festsetzungen soll ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1 (5) BauGB) - insbesondere auch im Hinblick auf die relativ kostbaren Flächen im Innenbereich Lauenaus - gewährleistet werden.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Um eine städtebaulich befriedigende Einordnung der Bebauung in die Umgebung sicherzustellen, sind im Plangebiet überwiegend Einzel- bzw. Doppelhäuser vorgesehen.

Auf den südlich gelegenen Bauflächen sind - im Zusammenhang mit der Zulässigkeit zweigeschossiger Bebauung - auch andere Bauformen, wie z.B. Reihen-, Ketten- oder Mehrfamilienhäuser, zulässig.

Die überbaubaren Flächen werden ausschließlich durch Baugrenzen gebildet. Sie sind ausreichend bemessen, um eine zweckentsprechende Bebauung zu realisieren.

4.4 Dachformen, Dachneigungen

Die im Rahmen einer örtlichen Bauvorschrift (Gestaltungsvorschriften) erlassenen Festsetzungen sollen sicherstellen, daß eine städtebaulich geordnete und ortsbildgerechte Einfügung der Neubauten in die vorhandene Bausubstanz stattfindet.

Aus diesem Grund sind die Dachformen der Hauptbaukörper auf Sattel- oder Walmdächer, die Dachneigungen auf 18° bis 38° beschränkt.

Auf dem Grundstück 16/2 (Betrieb Casala) sind zusätzlich auch Flachdächer zulässig (gewerbliche Bauten).

4.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Öffentliche Grünflächen

Zur Minimierung, zum Ausgleich bzw. zum Ersatz der bei Realisierung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind folgende Festsetzungen getroffen worden:

- A. Erhaltung des Baum- und Strauchbestandes im Bereich der Böschung am westlichen Rand des Plangebietes
- B. Pflanzgebote im nördlichen und östlichen Randbereich des Bebauungsplanes als Landschaftsgehölzpflanzungen
- C. Pflanzgebote an den Planstraßen zur inneren Durchgrünung des Gebietes
- D. Textliche Festsetzung weiterer Bepflanzungen in den Vorgärten
- E. Private Stellplätze und Zufahrten sind nur in wasserdurchlässigen Materialien zulässig
- F. Öffentliche Grünflächen als Landschaftsgehölzpflanzungen bzw. als Fläche für die Verbringung des im Plangebiet vorhandenen Schotterrasens
- G. Straßenbegleitgrün
- H. Ersatzmaßnahmen

Der vollständige Ausgleich der durch den Bebauungsplan bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft ist im Plangebiet nicht sinnvoll, da aufgrund der Lage innerhalb des Ortes eine städtebauliche Verdichtung angezeigt ist. Diese dient u.a. auch dem Umweltschutz, da auf diese Weise das zusätzlich entstehende Verkehrsaufkommen sowie eine weitere

Zersiedlung der Landschaft minimiert werden können. Aus den genannten Gründen sind zusätzlich zu den im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen auch Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

4.6 Verkehrsflächen

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über ein zweistufiges System aus Anliegerstraßen und Anliegerwegen (Regelquerschnitte s.u.).

Dabei werden die höherrangigen Planstraßen "A" und "B" mit einer Fahrbahnbreite von 5,00 m, einseitigem Gehweg von 1,50 m und Schrammbord von 0,50 m Breite hergestellt. Bei diesen Straßen ist aufgrund des zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens die Trennung des Fußgänger- sowie Fahrverkehrs notwendig.

Die Planstraßen "C" und "D" sind als Anliegerwege zu klassifizieren, weshalb hier Gesamtbreiten von 4,75 m als Mischflächen ausreichend sind. Da die Planstraße "C" eine Länge von 50 m überschreitet, wurde eine Wendeanlage vom Typ 3 der EAE 85 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen, Ausgabe 1985) ausgewiesen. In beiden genannten Planstraßen ist das Wenden für Lastkraftwagen bis 10,00 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug) ermöglicht.

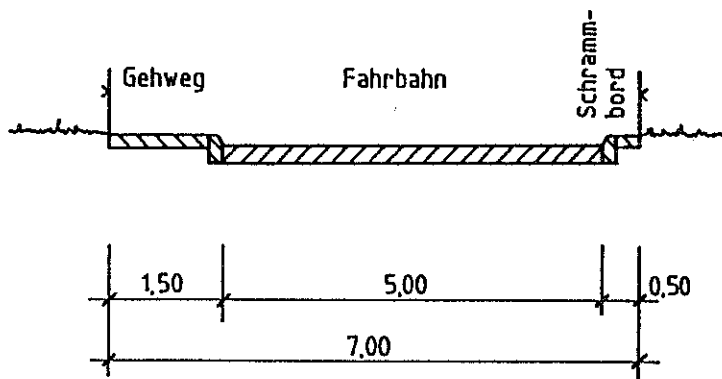
Alle übrigen Stichstraßen werden als Anliegerwege von 4,00 m Breite ohne Wendeanlagen hergestellt. Auf den durch diese Wege erschlossenen Grundstücken sind entsprechende Flächen für Wendevorgänge (PKW) vorzuhalten.

Öffentliche Parkflächen für Besucher und Lieferanten sind an geeigneten Standorten ausgewiesen. Insgesamt sind 16 Plätze für PKW vorgesehen, woraus sich ein Angebot von 1 Parkplatz je 3,9 Wohneinheiten berechnet.

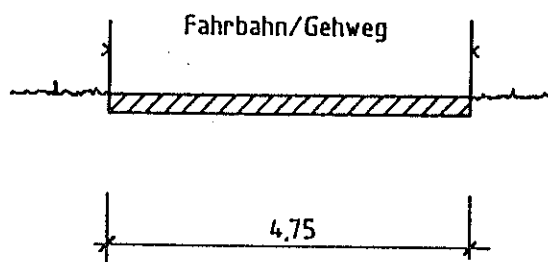
Bei der vorgenannten Ermittlung ist eine vorgesehene Wohnanlage im südwestlichen Plangebiet (Mischgebiet) nicht berücksichtigt worden. Aufgrund des hier punktuell verstärkt auftretenden Parkplatzbedarfes sind zusätzlich zu den Anlieger-Einstellplätzen entsprechende Parkflächen für Besucher und Lieferanten auf privatem Grund zu erstellen.

REGELQUERSCHNITTE M. 1:100

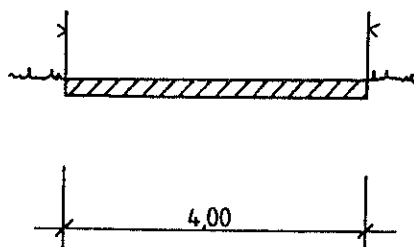
Planstraße "A" u. "B"



Planstraße "C" u. "D"



Anliegerweg



4.7 Sichtdreiecke

Zur sicheren Verkehrsführung an den Einmündungen der Planstraße "B" in die Feggendorfer Straße (K 58), der Planstraße "A" in die Straße "Im Scheunefeld" sowie der Planstraße "A" in die Planstraße "B" wurden Sichtdreiecke gemäß den Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil Knotenpunkte (RAS-K) - ausgewiesen.

Aus städtebaulichen Gründen bzw. wegen vorhandener Zwangspunkte wurden die Sichtdreiecke für die sogenannte "Anfahrsicht" ausgelegt (ggf. Anhalten notwendig).

Innerhalb dieser Sichtflächen sind alle Sichtbehinderungen zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe über den angrenzenden Fahrbahnen unzulässig.

Laubbäume werden jedoch zugelassen, wenn sie in einem Abstand von mehr als 10 m voneinander stehen.

4.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die in den zeichnerischen Festsetzungen dargestellten Flächen für Leitungsrechte auf den Flurstücken 259, 142/3 und 174/44 sind zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Diese Ausweisung ist zum Schutz vorhandener bzw. geplanter Kanäle und Leitungen notwendig.

Das auf dem Flurstück 146/7 ausgewiesene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Es dient der Erschließung einer nicht an die Planstraße "A" anzubindenden Baufläche.

Die Nutzung der Flächen ist mit den Leitungsträgern entsprechend abzustimmen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie der Anschluß an das Fernmeldenetz werden durch Erweiterung bestehender Anlagen in der Straße "Im Scheunenfeld", in der Feggendorfer Straße und in der Memeler Straße sichergestellt.

Versorgungsträger sind:

- Hannover-Braunschweigische Stromversorgungs-Aktiengesellschaft (HASTRA)
- Landesgasversorgung Niedersachsen AG (LANDESGAS),
- Deutsche Bundespost - Bereich Telekom -,
- Samtgemeinde Rodenberg (zentrale Trinkwasserversorgung).

Zur Sicherstellung des notwendigen Brandschutzes (96 m³/h im Mischgebiet bzw. 48 m³/h im Allgemeinen Wohngebiet, Löschzeit mind. 2 Stunden) werden ausreichend dimensionierte Wasserleitungen als Ringleitungen verlegt. Aufgrund der örtlichen Druckverhältnisse (5 - 6 bar) können die o.g. Löschwassermengen gefördert werden, so daß auf zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen verzichtet werden kann. Weitere Anforderungen an den Brandschutz, wie z.B. die Anordnung von Hydranten, sind mit dem Brandschutzbeauftragten beim Landkreis Schaumburg sowie mit Vertretern der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

Die Entwässerung des Plangebietes ist im Trennverfahren (Regenwasser - Schmutzwasser) vorgesehen und erfolgt dem Gefälle folgend zur Rodenberger Straße (vorhandene Kanäle in Parzelle 259) bzw. zur Straße "Im Scheunenfeld", wo jeweils Anschlüsse an die vorhandene Kanalisation möglich sind. Die Dimensionen der Regenwasserkanäle sind dabei auf der Grundlage umfangreicher hydraulischer Berechnungen (Vorschläge zur Sanierung der Regenwasserkanalisation im Flecken Lauenau) ausreichend gewählt worden, um auch das im Plangebiet anfallende Wasser schadlos abführen zu können.

Während das Schmutzwasser dem zentralen Gruppenklärwerk der Samtgemeinde Rodenberg zugeführt wird, fließt das anfallende Regenwasser in die nächstgelegenen Vorfluter (Mühlenaue) ab.

6. Vereinbarkeit mit benachbarter Nutzung, Immissionen, Altlasten

Die geplanten Nutzungen des Planbereiches als allgemeines Wohngebiet bzw. als Mischgebiet lassen störende Auswirkungen, die über das zumutbare Maß hinausgehen, nicht erkennen.

Auf dem Grundstück Rodenberger Straße 12 befindet sich eine Kfz-Werkstatt. Im hinteren, an das Plangebiet angrenzenden Teil des Grundstückes sind Abstellplätze für Mietwagen angeordnet. Zusätzlich ist ein Gas-/ Wasser-/ Elektroinstallateurbetrieb ansässig.

Durch Werkstatttätigkeiten sowie aufgrund eines 24-Stunden-Mietwagen-Services und eines 24-Stunden-Abschleppdienstes sind entsprechende Schallimmissionen in der Nachbarschaft des o.g. Grundstückes möglich.

Um diesem Sachverhalt Rechnung zu tragen, sind die östlich angrenzenden Bauflächen - abweichend von den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes - als Mischgebiet ausgewiesen.

Altlasten / Altablagerungen sind in dem Plangebiet nach heutigen Erkenntnissen nicht vorhanden.

Zusätzlich zur Auswertung des Altlastenkatasters wurde im Mai 1993 eine Altlastenuntersuchung im Bereich des ehemaligen Holzlagerplatzes durchgeführt. Hierbei wurden aus sieben Bohrungen oberflächennahe Proben entnommen und als Mischproben auf die Gehalte an

- Mineralöl-Kohlenwasserstoffen
- PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe)
- Phenolen
- Fluorid
- Schwermetallen (Arsen, Blei, Chrom, Kupfer, Quecksilber und Zink)
- elektrische Leitfähigkeit und
- Boden pH

untersucht.

Als Ergebnis läßt sich hier zusammenfassend sagen, daß sich die Schadstoffgehalte im Bereich der allgemeinen Hintergrundbelastung bewegen bzw. unwesentlich darüber liegen. Ein Untersuchungs- oder gar Sanierungsbedarf besteht nicht.

7. Abgehende Landwirtschaftsflächen

Durch die Gebietsausweisung des Bebauungsplanes werden insgesamt rd. 1,2 ha Landwirtschaftsfläche in Anspruch genommen, die zur Zeit als Ackerland genutzt werden.

8. Städtebauliche Werte

8.1 Flächenbilanz

Bruttobaufläche:	54.465 m ²	= 5,447 ha	= 100,0 %
Nettobauland:	44.111 m ²	= 4,411 ha	= 81,0 %
Öffentl. Verkehrsfläche:	7.884 m ²	= 0,788 ha	= 14,5 %
davon Parkfläche:	208 m ²		
Straßenbegleitgrün:	145 m ²		
Einm. Im Scheunenf./L 420:	2.320 m ²		
Öffentl. Grünfläche:	2.470 m ²	= 0,247 ha	= 4,5 %
Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht: (nur Flurstück 146/7)	141 m ²	= 0,014 ha	= 0,3 %

8.2 Besiedlungsgrößen

Wohngrundstücke (G): 47 Ein-/ Zweifamilienhausgrundstücke
1 Mehrfamilienhausgrundstück

Wohngebäude (WG): 48

Wohneinheiten (WE):

- 1-geschoss. Bebauung (1,3 WE/WG): 42 * 1,3 = 54,6
 - 2-geschoss. Bebauung (1,7 WE/WG): 5 * 1,7 = 8,5
 - 2-geschoss. Bebauung (ca. 8 WE): 1 * 8 = 8
- (Wohnanlage im südöstl. MI-Gebiet)

Summe WE = 71

Einwohner (3,0 E/WE): 213

Nettowohndichte (E/ha): 48

Bruttowohndichte (E/ha): 39

Verhältnis

Netto-/Bruttowohndichte: 1,16 (Richtwert = 1,3)

Grundstücksgrößen: von 570 m² bis 1.000 m²
(nur Ein-/Zweifamilienhaus-
grundstücke) im Mittel: 755 m²

9. Bodenordnende Maßnahmen

Der Flecken Lauenau wird zur Verwirklichung der exekutiven Maßnahmen des Bebauungsplanes die geplanten öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen erwerben.

Sollten aufgrund der angestrebten privaten Vereinbarungen keine befriedigenden Lösungen gefunden werden, so stellt der Bebauungsplan die Grundlage für die notwendigen bodenordnenden Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches (Erstes Kapitel, Vierter Teil - Bodenordnung) dar.

10. Kosten, Finanzierung

Die voraussichtlichen Brutto-Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen innerhalb des Bebauungsplanes (ohne Ausbau Einmündung "Im Scheunenfeld" / L 420) betragen:

- im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) rd. 2.100.000,00 DM
(Grunderwerb, Straßen- und Wegebau,
Grünflächen sowie 50 % Regenwasser-
kanalisation)
- im Sinne des Niedersächsischen Kommunal-
abgabengesetzes (NKAG) rd. 783.000,00 DM
(Schmutzwasserkanalisation sowie 50 %
Regenwasserkanalisation - ohne Anschluß-
kanäle und Hausanschlüsse)
- für die Wasserversorgung rd. 225.000,00 DM
(ohne Hausanschlüsse).

Die Erschließungsmaßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches sind gemäß § 127 ff BauGB in Verbindung mit der Satzung des Fleckens Lauenau über die Erhebung des Erschließungsbeitrages beitragsfähig. Gemäß § 129 (1) BauGB und der Satzung des Fleckens Lauenau über die Erhebung des Erschließungsbeitrages trägt der Flecken Lauenau 10 vom Hundert des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Für die Kanalisationsanlagen (Schmutzwasser, Regenwasser anteilig) und die Wasserversorgung werden Beiträge nach den Abgabensatzungen der Samtgemeinde Rodenberg erhoben.

11. Als bald zu treffende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen folgende Maßnahmen als bald getroffen werden:

1. Grunderwerb öffentlicher Flächen (Verkehrs- und Grünflächen)
2. Erstellung der Baustraßen (einschließlich Regenwasserkanalisation)
3. Kanalbaumaßnahmen (Schmutzwasser)
4. Wasserversorgung

12. Kosten der als bald zu treffenden Maßnahmen

Zu 1.	rd.	226.000,00 DM
zu 2.	rd.	1.000.000,00 DM
zu 3.	rd.	600.000,00 DM
zu 4.	rd.	225.000,00 DM

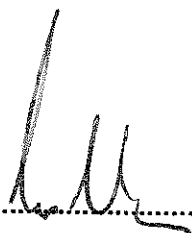
Die Mittel für die Maßnahmen 1 - 4 sind vom Flecken Lauenau und der Samtgemeinde Rodenberg vorzuschießen, solange zu ihrer Deckung Vorauszahlungsleistungen auf den Erschließungs- und Kanalbeitrag nicht erhoben werden können. Sie sind in den Haushalten des Fleckens Lauenau und der Samtgemeinde Rodenberg entsprechend der Verwirklichung des Bebauungsplanes bereitzustellen.

13. Hinweis

Das Plangebiet wird in West-Ost-Richtung von der Richtfunktrasse Nr. 261 der Deutschen Bundespost TELEKOM von Obernkirchen/ Bückeburg nach Lauenau überquert.


Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 33 "Scheunenfeld" gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegen.

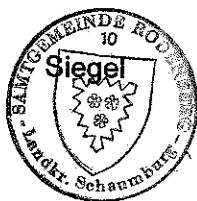
Lauenau, den 20.12.1993

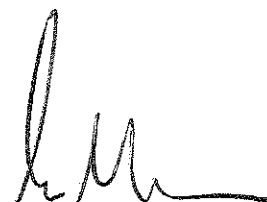

.....
Gemeindedirektor

Der Rat des Fleckens Lauenau hat diese Begründung in seiner Sitzung am 25.11.93 gebilligt.

Lauenau, den 20.12.1993


.....
Ratsvorsitzender




.....
Gemeindedirektor