

# **Bauleitplanung des Flecken Lauenau**

Samtgemeinde Rodenberg - Landkreis Schaumburg

## **B-Plan Nr. 35**

### **"Königsbreite"**

## **Flecken Lauenau**

einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung

**Urschrift**

---

**Matthias Reinold - Planungsbüro**  
Dipl.-Ing. für Raumplanung und Städtebau  
32540 Hessisch Oldendorf - Kleinenwieden 45  
Telefon 05152-1566 Telefax 05152-51857

## **Gliederung**

### **1. Grundlagen**

### **2. Planungsrelevante Rahmenbedingungen**

### **3. Aufgaben des B-Planes**

### **4. Städtebauliches Konzept**

#### **4.1 Räumlicher Geltungsbereich**

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

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

### **5. Inhalte des B-Planes**

#### **5.1 Bauliche Nutzung**

#### **5.2 Verkehrsflächen**

#### **5.3 Kinderspielplatz**

#### **5.4 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung**

#### **5.5 Belange des Umweltschutzes**

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

##### **5.5.2 Immissionsschutz**

##### **5.5.3 Altablagerungen**

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

### **7. Durchführung des B-Planes**

#### **7.1 Bodenordnende Maßnahmen**

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

#### **7.3 Kosten für die Gemeinde**

### **8. Abwägung**

### **9. Verfahrensvermerke**

## 1. Grundlagen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg stellt für den Bereich des B-Planes Nr. 35 „Königsbreite“, Flecken Lauenau, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, zum gegenwärtigen Zeitpunkt ein allgemeines Wohngebiet mit einer durchschnittlichen Geschosßflächenzahl = 0,4 dar.

Die getroffenen Festsetzungen werden somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan einschl. seiner wirksamen Änderungen entwickelt. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird entsprochen.

Dieser B-Plan ist auf der Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127 - Inkrafttreten am 27.01. 1990) 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 mit dem B-Plan Nr. 35 „Königsbreite“, Flecken Lauenau, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, verbundenen Ziele und Zwecke sind mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Dieser B-Plan soll einen Beitrag zur kurz- bis mittelfristigen Deckung des erkennbaren Wohnungsbedarfes innerhalb des Flecken Lauenau leisten. Zur Realisierung dieses Zieles werden die derzeit südlich der Straße Königsbreite gelegenen Ackerfläche sowie eine angrenzende und ehemals bebaute Teilfläche beansprucht. Die Entwicklung der innerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen ist zur Ausprägung eines eindeutigen und landschaftsschonenden Ortsrandes städtebaulich sinnvoll.

Die Ziele und Zwecke dieses B-Planes sind mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Die Entwicklung von weiterem Bauland innerhalb des Flecken Lauenau erfolgt auf Grundlage einer konkreten Nachfrage- bzw. Bedarfssituation. Auf der Grundlage der für den Flecken Lauenau erkennbaren und lokal gebundenen Nachfrage nach Bauland und bei Berücksichtigung des auch im Flecken Lauenau erkennbaren Wohnraumbedarfs (Eigenentwicklung), ist diese Baulandausweisung mit dem Grundsatz des § 1 Abs. 3 BauGB, wonach die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, vereinbar. Für die gesamte Fläche des Plangebietes liegt ein Bauinteresse eines Investors vor, der diese Fläche gem. den Festsetzungen entwickeln will. Die städtebauliche Ordnung wird durch konkrete Festsetzungen i.V.m. örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, die Bestandteil dieses B-Planes sind, gewährleistet. Dieser B-Plan ist u. a. auch mit dem Harmonisierungsgebot vereinbar, da hinsichtlich der mit der 25. FNP-Änderung geplanten Gewerbeflächenausweisung adäquates Bauland angeboten wird. Die Vereinbarkeit mit der Bodenschutzklausel (§1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) ist ableitbar aus der konkreten städtebaulichen Situation hinsichtlich der Lage und Ausformung der von dem B - Plan betroffenen Flächen (Lückensituation innerhalb eines sonst schon ausgeprägten Siedlungsrandes).

### **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 i. S. einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

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

In diesem Sinne soll der B-Plan Nr. 35 „Königsbreite“, Flecken Lauenau, die für seinen räumlichen Geltungsbereich zu treffenden städtebaulichen Ziele sichern helfen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu ihrer Verwirklichung schaffen.

### **4. Städtebauliches Konzept**

#### **4.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 35 „Königsbreite“, Flecken Lauenau, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen: die Mitte des Sonnenweges gebildet.
- Im Norden: durch die südliche Grenze der Straße Königsbreite
- Im Osten: durch die östliche Grenze des Flst. 2/21, Flur 4
- Im Süden: durch die südliche Grenze der Flst. 2/21, Flur 4

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

Der B-Plan Nr. 35 „Königsbreite“, Flecken Lauenau, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, hat die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden zum Ziel. Innerhalb des Plangebietes sollen städtebaulich verträglich ein- bis max. zweigeschossige Wohngebäude realisiert werden. In diesem Zusammenhang kommt der Berücksichtigung der Belange des Ortsbildes aufgrund der z. T. schon vorhandenen und hohen eingeschossigen Gebäude, der überwiegenden Einfamilienhausbebauung (städtebaulichen Vorprägung) und der topographischen Situation des Plangebietes (Neigung Süd-Nord) sowie der östlich angrenzenden freien Landschaft eine besondere Bedeutung zu.

Eine verdichtete Bauweise soll aus Gründen der Schonung des Landschaftsbildes im unmittelbaren Übergangsbereich der Siedlung zur östlich angrenzenden freien Feldmark und der vorhandenen Geländeneigung innerhalb dieses Plangebietes nur i. V. m. der Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen (zweite Vollgeschoß im Dachraum) realisiert werden.

Die Belange von Natur und Landschaft werden in Form der Erarbeitung eines in die Begründung integrierten landschaftspflegerischen Beitrages hinreichend berücksichtigt.

Um den neuen Siedlungsabschnitt landschaftlich schonend in den östlichen Ortsrand der Ortslage Lauenau einzufügen, sollen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Gliederung des Plangebietes festgesetzt werden. Die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung sollen gewährleisten, daß sich die zukünftigen Baukörper hinsichtlich der Proportion und Gestalt an die ortstypische Bauweise orientieren und sich im Bereich der westlichen Ortsrandlage insgesamt unterordnen.

## 4.3 Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt geprägt durch die landwirtschaftliche Nutzung (Ackerflächen). Auf einer südwestlichen Teilfläche ist in jüngster Vergangenheit eine bauliche Anlage abgebrochen worden. Im Rahmen der Abbrucharbeiten sind ebenfalls - vor Beginn der Kartierung/Bestandsaufnahme - die nördlich an das ehemalige Gebäude angrenzenden Bäume und Sträucher beseitigt worden.

Die vorhandene Siedlungsstruktur des baulichen Umfeldes wird durch überwiegend freistehende und eingeschossigen Einfamilienhäuser geprägt. Die genannte Einzelhausstruktur grenzt unmittelbar nördlich, westlich und südlich an das Plangebiet an.

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes

### 5.1 Bauliche Nutzung

Für die innerhalb des B-Planes festgesetzten Bauflächen wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Folgende Einrichtungen sind zulässig:

1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden-, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Folgende Einrichtungen sind nicht zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltung
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

Der Ausschluß der Nutzungen erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 i. V. m. § 4 BauNVO.

Dieser B-Plan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines neuen und hinsichtlich der Nutzungsstruktur homogen strukturierten Wohnbereiches schaffen. Die vorhandene Lage (Übergangsbereich zur freien Landschaft) und Ausformung des Plangebietes wirkt sich auch hinsichtlich der zulässigen Nutzungen auf das Plangebiet aus. Nutzungen, die geeignet sind, durch typische Zweckbauten negativen Einfluß auf das potentielle Landschaftsbild zu nehmen (gewerblichen Zweckbauten in Form von Lagerplätzen o.ä.), sind in diesem Plangebiet aufgrund der Ortsrandlage und mit Rücksicht auf die schon im Süden, Norden und Westen angrenzende Wohnnutzung nicht zulässig. Der Ausschluß der o.g. Nutzungen soll auch dazu beitragen, daß die typischerweise von gewerblichen Nutzungen/ Betrieben ausgehenden Lärm- und Abgasimmissionen (an- und abfahrende KFZ o.ä.) auf ein verträgliches Minimum reduziert werden. Die Wohnqualität innerhalb dieses Plangebietes soll nicht durch zusätzliche, plangebietsinterne, immissionsträchtige Nutzungen gemindert werden.

Aus stadtgestalterischer Sicht sowie aus der Sicht der Landschafts- und Ortsbildpflege werden die Bereiche der unmittelbaren Ortsrandlage mit Geländeneigung (Gefälle in Richtung Norden) als besonders sensibel im Hinblick auf zukünftige Bebauungsstrukturen angesehen. Die zukünftigen Gebäude sollen innerhalb des Plangebietes eher zurückhaltend in Erscheinung treten. In Anlehnung an die vorhandene Bebauungsstruktur innerhalb des Siedlungsbereiches Königsbreite und Umfeld wird für den Bereich der nördlichen Plangebiethälfte eine eingeschossige Bauweise sowie eine Einzel- und Doppelhausbebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Somit können die zukünftigen Baukörper nahtlos an die nördlich und westlich angrenzende vorhandene Bebauung angeschlossen werden. Eine in der südlichen Plangebiethälfte vorgesehene zweigeschossige Bebauung mit festgesetzter offener Bauweise soll die Möglichkeit des verdichteteren Bauens und die

ebenfalls in Lauenau vorhandenen Wohnraumbedürfnisse hinsichtlich Mietwohnungsbauen berücksichtigen. In diesem Bereich ist zur Minimierung zusätzlicher Bodenversiegelungen eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 bei einer max. Geschoßflächenzahl von GFZ = 0,5 festgesetzt. I. V. m. den in den örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung vorgesehene Festsetzungen zu First- und Traufhöhen sowie zur Dachneigung (28-48 Grad) ist sichergestellt, daß sich das zweite Vollgeschoß innerhalb des Dachraumes befindet. Somit können überdimensional wirkende zweigeschossige Baukörper (z. B. mit drei oder mehr Etagen) verhindert werden. Die für diesen Bereich gewählten Maße der baulichen Nutzung sind aus den südlich z. T. angrenzenden und dichter bebauten Grundstücken ableitbar und somit bei Berücksichtigung der v. g. Höhenbegrenzung der Gebäude städtebaulich vertretbar.

Zur Vermeidung der Bodenversiegelung sind weitergehende textliche Festsetzungen innerhalb dieses B-Planes ausformuliert.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb dieses Plangebietes zu gewährleisten, wird im Rahmen dieses B-Planes eine überwiegend zum öffentlichen Straßenraum orientierte Stellung der Hauptgebäude angestrebt. Die zum öffentlichen Straßenraum festgesetzten Baugrenzen halten daher einen Abstand von durchschnittl. 3 m zu den festgesetzten Straßenbegrenzungslinien. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einer Tiefe von 18 - 20 m ausreichend groß dimensioniert, so daß individuelle Bebauungsabsichten und -wünsche realisiert und eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden kann.

## 5.2 Verkehrsflächen

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 35 „Königsbreite“, Flecken Lauenau, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, wird über die Straße Königsbreite und über die Blumenhägerstraße mit Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz erschlossen. An die Blumenhägerstraße schließt sich der Sonnenweg sowie die Straße Königsbreite an.

Innerhalb des Plangebietes können durch geeignete bauliche Gestaltungsmaßnahmen Stellplätze und Garagen zur Ordnung des ruhenden Verkehrs vorgesehen werden. Auf eine differenzierte Festsetzung von Flächen für den ruhenden Verkehr wird jedoch verzichtet. Im Rahmen der Ausbauplanung können die durch individuelle Grundstücksgestaltung entstandenen Zufahrten hinsichtlich der Realisierung von Parkbuchten im öffentlichen Straßenraum besser berücksichtigt werden.

Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung wird hinsichtlich des im öffentlichen Straßenraum zu bewältigenden ruhenden Verkehrs sowie hinsichtlich der Fahrbahnbreiten und Baumstandorte in Abhängigkeit der durch die v. g. individuelle Grundstücksgestaltung entstandenen Grundstückszufahrten entschieden.

### Fußwege

Das Plangebiet ist über die im Straßenraum vorhandenen Fußwege an die Ortslage Lauenau angebunden.

## 5.3 Kinderspielplätze

Nach § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze (NSpG) sind in Wohngebieten 2% der zulässigen Geschoßfläche, mindestens jedoch 300 qm Nettospielfläche für Kinderspielplätze nachzuweisen.

In einer Entfernung von ca. 320 m (gemessen von der Mitte des Plangebietes) befindet sich südlich der Berliner Straße ein „Spielplatz“. Dieser kann zur Deckung des Spielplatzbedarfs herangezogen werden. Die Erreichbarkeit des Spielplatzes ist über den Schwalbenweg sowie über die Berliner Straße gegeben. Die Belange des Nds. Kinderspielplatzgesetzes werden im Rahmen dieser Bauleitplanung hinreichend berücksichtigt.

Der Flecken Lauenau wird rechtzeitig vor Beginn des Anzeigeverfahrens einen Antrag auf Ausnahme von der Regelung des NSpG stellen.

## 5.4 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Das Plangebiet befindet sich in der östlichen Ortsrandlage der Ortslage Lauenau und im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Die vorhandene Situation hat besonderen Einfluß auf das zukünftige Erscheinungsbild des neuen Siedlungsabschnittes. Alle gestaltwirksamen baulichen Maßnahmen einschl. der Pflanzungen haben nicht nur kleinräumigen -plangebietsinternen- Einfluß, sondern wirken über die Gestaltung des Straßenbildes etc. hinaus auf das östliche Ortsbild. Diese Wirkung wird durch die vorhandene Geländeneigung (Süd-Nord) noch zusätzlich verstärkt.

Aufgrund dieser aus Sicht der Ortsbild- und Landschaftspflege besonders sensiblen städtebaulichen Situation, sind an zukünftige Baukörper besondere Auflagen im Hinblick auf das Einfügen, d.h. insbesondere an die Höhe der baulichen Anlagen sowie der Dachform und -farbe zu stellen.

Die Festsetzungen sollen für die Gestaltung neuer Gebäude einen Rahmen setzen, wie er bis vor einigen Jahrzehnten durch übliche Materialien und Bautraditionen gesetzt war und erkennbar ist. Insbesondere sollen damit folgende Ziele erreicht werden:

- o **Sensible Integration des Siedlungsabschnittes in das Orts- und Landschaftsbild**
- o **Rücksicht auf den landschaftlich sensiblen Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft.**

Die Festsetzung betreffen die wesentlichen Gestaltungsmerkmale, die an das traditionelle Ortsbild anknüpfen. Untypische und daher störende Bauformen sowie Materialien sollen ausgeschlossen werden.

### Dächer

Für die im Flecken Lauenau vorhandenen Gebäude sind geneigte Dächer von 28 - 48 Grad als typisch anzusehen. Innerhalb des festgesetzten WA - Gebietes sind als Hauptbaukörper somit nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 28 - 48 Grad zulässig.

Als Material zur Dacheindeckung kommen sowohl Ziegel als auch Betondachsteine in Betracht. Durch den Ausschluß der Farbtöne „blau“, „gelb“ und „grün“ sollen ortsuntypische Dachfarben verhindert werden. Der sich aus dem historisch geprägten Ortsbild ergebende Charakter (überwiegend rot und braun) soll auch in Richtung östlicher Ortsrand weitergeführt werden. Neuere Bauformen und -elemente wie Solaranlagen, Wintergärten und Energiedachkonstruktionen als auch Grasdächer sind im Rahmen dieser Satzung zulässig und erwünscht, um neuzeitliche Baustile bzw. ökologischen Bauformen Möglichkeiten der Anwendung zu eröffnen. Metallbleche, Faserzement- und Kunststoffeindeckungen werden aufgrund ihres fehlenden Bezuges zum historischen Ortsbild und Bauformen sowie ihrer störenden Wirkung auf das Landschaftsbild nicht zugelassen.

### Höhen

Die vorhandene landschaftliche Situation des Plangebietes ist derart geprägt, daß die in der Ortslage Lauenau vorhandenen Gebäude die Höhenentwicklung der gegenwärtigen östlichen Ortsrandlage vorgeben. Aufgrund der unmittelbaren Ortsrandlage des Plangebietes und der umgebenden freien und bebauten Landschaft wirkt sich die Höhenentwicklung der zukünftigen Gebäude hinsichtlich ihrer landschaftlichen Gesamtwirkung entscheidend und langfristig auf das Gepräge des Siedlungsrandes aus. Aus diesem Grund ist nicht nur eine Reduzierung der zulässigen Vollgeschosse, sondern auch die Höhenfestsetzung der Einzelgebäude bezogen auf die jeweilige maximale First- und Traufhöhe festzulegen.

Die Festsetzung der First- und Traufhöhe soll verhindern, daß die Baukörper mit ihren Kellergeschossen oder Dachgeschossen zu hoch aus dem Erdreich in Erscheinung treten. In der

örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist daher festgesetzt, daß die maximale Firsthöhe der Gebäude, ausgehend vom Bezugspunkt (gewachsenes Gelände), nicht höher als 9,70 m sein darf (gemessen am obersten Firstpunkt). Die max. zulässige Traufhöhe wird in Höhe der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bei 4,50 m festgelegt. Die maßgebliche Traufseite ist die Seite des Gebäudes, die der definierten Bezugsebene (die für die Erschließung des Grundstückes notwendige Verkehrsfläche) zugewandt ist. Die Definition eines jeweiligen Höhenzuschlages in Abhängigkeit der Topographie des Geländes läßt eine geländeangepaßte Bauweise zu.

## **5.5 Belange des Umweltschutzes**

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

#### **0 Aufgabenstellung**

Mit Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes wurde durch die Formulierung der §§ 8 a - c des BNatschG als unmittelbar geltendes Baurecht das Verhältnis zur naturschutzrechtlichen Eingriffregelung im Bauplanungsrecht neu geregelt. Die Abhandlung der Eingriffsregelung nach § 8 BNatschG wurde in das Bauleitverfahren verlegt und soll dort in die Abwägung einfließen.

Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 35 „Königsbreite“, Flecken Lauenau, soll dort die Ausweisung eines Wohngebietes mit entsprechenden Anlagen zur Erschließung ermöglicht werden. Es ist also zu prüfen, ob mit dieser Bautätigkeit i. S. des Naturschutzgesetzes ein Eingriff verbunden ist, also mit Veränderungen die 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. Hierzu soll der vorliegende landschaftspflegerische Beitrag eine Grundlage bilden.

#### **0 Lage im Raum und naturräumliche Situation**

Das Untersuchungsgebiet liegt im Kalenberger Bergland zwischen Deister und Süntel am nördlichen Rand des Weser-Leineberglandes. Die potentiell natürliche Vegetation entspricht auf den häufig lößbedeckten nährstoff- und basenreichen Böden dem Eichen-Hainbuchenwald.

Nach Aussagen des Landschaftsrahmenplanes des LK Schaumburg von 1986 liegt das Plangebiet am östlichen Siedlungsrand von Lauenau im Übergang zu einem Landschaftsraum mit geringem Erlebniswert (aufgrund des ebenen Geländes und der großflächigen landwirtschaftlichen Nutzungen durch Ackerbau). Als Landschaftspflegerische Maßnahmen werden Schutzpflanzungen in Form von Hecken, Baum- und Strauchgruppen empfohlen. Spezielle Aussagen die eine Bebauung ausschließen würden gibt es keine.

## 0 Beurteilung des Beitrages des Planungsraumes für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes

### -Bereich Boden

Im überwiegenden Teil des Plangebietes steht Pseudogley an, der sich aus Löß über Grundmoränen der Saale-Eiszeit gebildet hat. Die physiko-chemische Filtereigenschaften dieser Böden ist groß bis sehr groß, die Empfindlichkeit gegenüber Bodenverdichtung und Schadstoffanreicherung ist hoch. Die Bodenzahl von 64 deutet auf eine mittlere Ertragsfähigkeit des Bodens hin.

Das Gelände ist leicht bewegt und fällt nach Norden, hinter dem Grundstück des abgerissenen Gesindehaus, um ca. 40 cm ab.

Vorbelastungen des Untersuchungsgebietes werden in erster Linie durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und den damit verbundenen Einsatz von Dünger und Pestiziden hervorgerufen. Weiterhin belastend wirkt sich der beim Abriß des Gesindehauses entstandene und auf der Fläche verbliebene Bauschutt aus.

### Bewertung des Schutzgutes Boden

Bewertungskriterium Natürlichkeitsgrad		
Bedeutung	Wertstufe	Beschreibung
Acker, ehemals bebauter Bereich (Bauschuttfläche) allgemeine Bedeutung	2	stark überprägter Naturboden
Asphaltstraße geringe Bedeutung	3	vollständig versiegelte Verkehrsfläche

### -Bereich Wasser

Im Plangebiet sind keine dauerhaften Stillgewässer zu verzeichnen, allerdings verläuft im Südenosten entlang der Straße, die das Plangebiet begrenzt, ein Graben. Dieser führte zur Zeit der Bestandsaufnahme jedoch kein Wasser.

Aus den Parametern Bodenbearbeitung, Bodenstruktur und mittlere Niederschlagshöhe im Jahr (480 - 600 mm) läßt sich ableiten, daß das Plangebiet für die Grundwasserneubildung eine für den Ortsteil Lauenau durchschnittliche Bedeutung aufweist.

Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes ist die Empfindlichkeit des Grundwassers als mittel bis hoch einzustufen. Über Besonderheiten der Grundwasserführung liegen im Plangebiet keine Erkenntnisse vor.

### Bewertung des Schutzgutes Wasser

Bewertungskriterium Natürlichkeitsgrad		
Bedeutung	Wertstufe	Beschreibung
Acker, ehemals bebauter Bereich (Bauschuttfläche)	2	beeinträchtigte Grundwassersituation
Asphaltstraße geringe Bedeutung	3	stark beeinträchtigte Grundwassersituation

### -Bereich Klima und Luft

Das Planungsgebiet befindet sich in der Übergangszone vom kontinental zum maritim geprägten Klima mit einer mittleren Jahreslufttemperatur von 8,5 bis 8,0 Grad Celsius und einer Hauptwindrichtung aus Ost-Nordost.

Aufgrund des Fehlens von Gehölzen und dem Vorhandensein von nur wenigen Grasflächen werden von der Fläche kaum lufthygienische Funktionen wahrgenommen, allerdings findet auf den Ackerflächen eine mittlere Kaltluftproduktion statt.

### Bewertung des Schutzgutes Klima und Luft

Bewertungskriterium Natürlichkeitsgrad		
Bedeutung	Wertstufe	Beschreibung
von Bedeutung	2	wenig beeinträchtigter Bereich
Asphaltstraße geringe Bedeutung	3	wärmeerzeugende Oberfläche, versiegelter Bereich

### -Bereich Arten- und Biotopschutz

Im Plangebiet sind bei der im Januar 1996 durchgeführten Kartierung, keine Vorkommen von bedrohten oder seltenen Arten oder Biotopen von überregionaler Bedeutung ermittelt worden. Die Nutzung des größten Teils der Fläche als intensiv genutztes Ackerland lassen auch nicht erwarten, daß das Plangebiet eine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz einnimmt.

Die Bedeutung der ehemals mit einem Gesindehaus bebauten Fläche und dem dazugehörigen Garten ist heute durch Erdarbeiten und den beim Abriß entstandenen sowie auf der Fläche verbliebenen Bauschutt stark eingeschränkt. Der sich an der Längsseite befindliche Grasstreifen mit Brennesselbeständen ist ebenfalls durch Bauschutt und auf der Fläche gefälltem Gehölzenaufwuchs gekennzeichnet.

Gehölze sind auf der Fläche zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht mehr vorhanden.

### Bewertung des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften

Bewertungskriterium: Naturnähe des Biotoptypen		
Bedeutung	Wertstufe	Beschreibung
Acker, Grassaum mit Bauschutt geringe Bedeutung	3	naturfernes Biotop, durch intensive landwirtschaftliche und sonstige Nutzung geprägt
Asphaltstraße, ehemals bebauter Bereich (Bauschuttfl.) geringe Bedeutung	3	künstliches Biotop, technisch-baulich geprägt

### -Bereich Landschaftsbild und Erholungseignung

Hinsichtlich der Erlebnismöglichkeit kommt dem Untersuchungsgebiet eine geringe Bedeutung zu. Das Plangebiet weist auf der durch intensive Ackernutzung geprägten Fläche weder im Bereich Naturnähe noch im Bereich Vielfalt an Formen, Farben oder Strukturen identitätsbildender Elemente eine hohe Wertigkeit auf. Diese Strukturarmut der Ackerfläche und der Baustellencharakter der vegetationsfreien Fläche wirken sich als negativ auf das Landschaftsbild aus.

Aufgrund der Lage des Untersuchungsgebietes, welches von drei Seiten von Bebauung umgeben ist, kommt dem Raum allerdings keine hohe visuelle Empfindlichkeit zu. Aufgrund der Ortsrandlage sollte der Siedlungsrand jedoch durch Gehölzpflanzungen eingegrünt werden.

### Bewertung des Schutzgutes Landschaftsbild

Bewertungskriterium: Naturraumtypische Vielfalt und Eigenart		
Bedeutung	Wertstufe	Beschreibung
stark beeinträchtigter Landschaftsbereich geringe Bedeutung	3	beeinträchtigter Landschaftsbereich, ausgeräumte Ackerfläche

### -Bereich nachhaltige Sicherung der Naturgüter

Das Planungsgebiet weist aufgrund seiner Bodenbeschaffenheit eine mittlere Wertigkeit für landwirtschaftliche Nutzung auf. Vorkommen von oberflächennahen Rohstoffen oder Einzugsbereiche von Trinkwassergewinnungsanlagen sind im Planbereich nicht festzustellen.

### 0 Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die geplante Bebauung

In Folge der geplanten Bebauung ist mit Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen zu rechnen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, d. h. es wird mit dem Bebauungsplan ein Eingriff gem. § 8 BNatschG vorbereitet. Derartige zu erwartende Beeinträchtigungen sollen nachfolgend kurz skizziert werden.

### -Bereich Boden, Wasser, Luft

Die Errichtung von Gebäuden hat in der Regel eine starke Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zur Folge, da je nach Bauausführung der anstehende Boden abgetragen und deponiert werden muß. Damit gehen zum einen der Boden als solcher mit seiner typischen Horizontierung sowie zum anderen seine Funktion im Naturhaushalt verloren. Diese Funktionen reichen von der Möglichkeit als Pflanzenstandort zu dienen um damit landwirtschaftliche Produktion zu ermöglichen, über Lebensraumqualitäten für Bodenorganismen hin zur Speicherung und Filterung von Schadstoffen, die aus der Luft oder mit Düngemitteln und Pestiziden eingetragen werden und sich ins Grund- oder Oberflächenwasser verlagern können.

Der Wasserhaushalt wird zusätzlich dahingehend gestört, daß durch die Bebauung und die damit verbundene Versiegelung von Oberflächen ein Versickern des Niederschlagswassers behindert wird, was zur Verringerung der Grundwasserneubildung bzw. Erhöhung des Oberflächenabflusses und Steigerung von Hochwassergefahren in den unterliegenden Fließgewässern führt.

Im Bereich Klima und Luft sind die Beeinträchtigungen von mittlerer Bedeutung, da die Bebauung nur einen kleinen Flächenanteil einnimmt, aber mit der Bodenversiegelung eine Veränderung verdunstungsrelevanter Teile von Natur und Landschaft bewirkt wird. Es ist jedoch lediglich mit lokalklimatischen Veränderungen zu rechnen.

Übersicht  
 100 m  
 200 m  
 300 m  
 400 m

### **-Bereich Arten und Biotopschutz**

Aufgrund der geringen Bedeutung der intensiv genutzten Ackerflächen sowie der vegetationsfreien Bauschuttflächen für den Arten- und Biotopschutz sind die Auswirkungen der Bebauung in diesem Teilbereich des Naturhaushaltes von geringer Bedeutung.

Allerdings wird durch die Errichtung der Wohngebäude und den Bau von Zuwegungen auf die Grundstücke Oberfläche versiegelt und es geht somit Lebens- und Nahrungsraum für Insekten, Vögel und Kleinsäuger dauerhaft verloren.

Da mit der Bebauung in der Regel auch eine Umzäunung der Grundstücke einhergeht sowie aufgrund der in der Regel standortfremden Bepflanzung der Haugärten, sind auch hierdurch Störungen zu erwarten.

Desweiteren ist auf den Grundstücken mit einer Steigerung der Nutzungsintensität in Folge der Bebauung und der Nutzung der Gebäude zu rechnen. Diese Steigerung der Nutzungsintensität wird sich auch auf den im Osten angrenzenden Ackerflächen wiederfinden.

### **-Bereich Landschaftsbild und Erholungseignung**

Durch die Überbauung des Ortsrandes kann es zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kommen. Da das Untersuchungsgebietes allerdings bereits von drei Seiten von Bebauung umgeben ist und mit der Realisierung des B-Planes eine Abpflanzung zur freien Landschaft im Osten vorgesehen ist, sind die visuellen Auswirkungen als relativ unproblematisch anzusehen.

### **-Bereich nachhaltiger Sicherung der Naturgüter**

Das Planungsgebiet wird durch die Bebauung mit dem Wohngebiet und den Verkehrsflächen einer landwirtschaftlichen Nutzung vollständig entzogen. Damit ist im Bereich "nachhaltige Sicherung der Naturgüter" mit Beeinträchtigungen zu rechnen.

## **0 Zusammenfassende Bewertung**

Die vorgesehene Bebauung greift zwar nicht in ein hochwertiges und sehr empfindliches Ökosystem ein, es läßt sich jedoch feststellen, das mit der geplanten Bebauung erhebliche Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden sind, die wichtige Bestandteile des Naturhaushaltes beeinträchtigen können.

Daher sind die mit der Bebauung der Grundstücke bzw. mit der Anlage von Verkehrsflächen zwangsläufig einhergehenden Veränderungen der Gestalt oder Nutzung der Grundflächen gem. § 8 BNatschG als Eingriff zu betrachten, so daß Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

## **0 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffsfolgen**

Mit den folgenden Ausführungen soll dargestellt werden, wie die Intensität des Eingriffes in Folge der Bebauung möglichst gering gehalten werden kann oder wie eine mögliche Kompensation der Eingriffsfolgen gehandhabt werden soll.

Oberstes Ziel der Eingriffsregelung in den Naturschutzgesetzen ist die Vermeidung von Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Daneben wird bei Unvermeidlichkeit von Eingriffen gefordert, daß die Auswirkungen eines Eingriffes möglichst gering zu halten sind. Dies bedeutet in der Regel, daß die empfindlichsten u. hochwertigen Bereiche in dem vom Eingriff betroffenen Gebiet von einer Bebauung auszunehmen sind.

Für das Plangebiet gilt als **Vermeidung** von Eingriffen:

Aufgrund der Bedeutung des Grassaumes als einzigen auf der Fläche vorhandenen dauerhaften Vegetationsbestand wird dieser erhalten und in eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern integriert.

Um eine möglichst geringe Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate bzw. eine Minimierung des Oberflächenabflusses zu erreichen, ist auf eine geringe Versiegelung der Gehwege sowie sonstigen Befestigungen im Bereich des Wohngebietes zu achten, diese sind nur aus wasserdurchlässigen Materialien mit einem Abflußwert von maximal 0,7 auszubilden.

## 0 Kompensation der Eingriffsfolgen

Eine Kompensation (Ausgleich und Ersatz) der durch die Bebauung verursachten Eingriffsfolgen soll durch die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen erreicht werden:

### -Ausgleich

#### - Festsetzungen von randlichen Pflanzstreifen

Am östlichen Rand des Wohngebietes ist ein mindestens 7 m breiter Pflanzstreifen in den privaten Gärten vorzusehen. Ergänzt wird diese Pflanzung durch weitere Gehölzplantungen, die in den hinteren Gartenbereichen im Übergang vom WA 0,3 zum WA 0,4 Gebiet zusammenstoßen und bei einer Breite von 3 m pro Grundstück zusammen eine Hecke von 6 m Breite ergeben. Diese Pflanzungen dienen zum einen als Eingrünung des Wohngebiet, um eine negative Fernwirkung zu verhindern; zum anderen als Biotopvernetzung zwischen den Ackerflächen im Osten und dem Wohngebiet. Die Ortsrandeingrünung sowie Durchgrünung des Wohngebietes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt und ist mit einer dichten Bepflanzung standortgerechter Gehölze nach Angaben im Anhang (Anlage 1) vorgesehen. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist in diesen Bereichen nicht gestattet.

#### - Pflanzung auf privaten Flächen

Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft und zur Verbesserung der lokalklimatischen Situation ist des weiteren pro Baugrundstück auf den Flächen ohne Planzgebot je angefangene 500 qm Fläche ein Laubbaum erster Ordnung aus der im Anhang (Anlage 1) aufgeführten Pflanzliste vorzusehen.

## 0 Flächenbilanz

Die nachfolgend dargestellte Flächenbilanz orientiert sich an dem für das Land Niedersachsen empfohlenen Kompensationsmodell „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, dem sogenannten Breuer-Modell (Niedersächsisches Landesamt für Ökologie 1/94).

Für das geplante Baugebiet ergibt sich die Anwendung des Bewertungsrahmens folgendes Bild:

## Flächenbilanz

Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes				Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen		
Schutzgut	Fläche in m <sup>2</sup>	Ausprägung der betroffenen Bereiche, Wert	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen	Ersatzmaßnahmen
Boden	7185	* <b>6875m<sup>2</sup></b> stark überprägter Naturboden Wertstufe 2 * <b>310m<sup>2</sup></b> befestigter Bereich, Wertstufe 3	* WA-Gebietes 0,4 ges. <b>2018m<sup>2</sup></b> Bodenversiegelung (Gebäude, Nebenanlagen), *WA-Gebietes 0,3 ges. <b>1580m<sup>2</sup></b> Bodenversiegelung vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 3 erhebliche Beeinträchtigungen * <b>265m<sup>2</sup></b> vorhandene Versiegelung vorher: Wertstufe 3 nachher: Wertstufe 3 keine erheblichen Beeinträchtigungen	Begrenzung der Bodenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge	Entwicklung eines Siedlungsgehölzes auf <b>1079m<sup>2</sup></b> Ackerfläche (3598m <sup>2</sup> x 0,3) keine erheblichen Beeinträchtigungen	
Wasser	7185	* <b>6875m<sup>2</sup></b> beeinträchtigte Grundwassersituation Wertstufe 2 * <b>310m<sup>2</sup></b> sehr stark beeinträchtigte Grundwassersituation, Wertstufe 3	* <b>6875m<sup>2</sup></b> beeinträchtigte Grundwassersituation durch Boden- und Oberflächenversiegelung innerhalb des WA-Gebietes vorher: Wertstufe 2, nachher: Wertstufe 2, keine erheblichen Beeinträchtigungen * <b>310m<sup>2</sup></b> vorher: Wertstufe 3 nachher: Wertstufe 3 keine erheblichen Beeinträchtigungen	Begrenzung der Bodenversiegelung Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken		
Luft und Klima	7056	* <b>6875m<sup>2</sup></b> wenig beeinträchtigter Bereich Wertstufe 2 310m <sup>2</sup> stark beeinträchtigter Bereich Wertstufe 3	Bodenversiegelung, Bebauung * <b>6875m<sup>2</sup></b> vorher: Wertstufe 2 nachher: Wertstufe 2 keine erheblichen Beeinträchtigungen * <b>310m<sup>2</sup></b> vorher: Wertstufe 3 nachher: Wertstufe 3 keine erheblichen Beeinträchtigungen			

Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes				Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen		
Schutzgut	Fläche in ha	Ausprägung der betroffenen Bereiche, Wert	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen	Ersatzmaßnahmen
Arten- und Lebensgemeinschaften	7185	*600m <sup>2</sup> Grassaum mit Bauschutt Wertstufe 3 *4412m <sup>2</sup> Acker Wertstufe 3 *1863m <sup>2</sup> Baustelle Wertstufe 3 *310m <sup>2</sup> Straße Wertstufe 3	Beseitigung und Umbau von Vegetation, Errichtung von Gebäuden, Bodenauftrag- und abtrag, Bodenversiegelung *vorher: 7185m <sup>2</sup> Wertstufe 3 nachher : 7185m <sup>2</sup> Wertstufe 3 keine erheblichen Beeinträchtigungen	1095m <sup>2</sup> werden als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, in denen der Grassaum integriert wird		
Landschaftsbild	7185	7185m <sup>2</sup> beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche Wertstufe 3	Durch die Bebauung Beseitigung und Umbau von Vegetation vorher Wertstufe 3 nachher: Wertstufe 3 bzw. 2 keine erheblichen Beeinträchtigungen	Verwendung ortstypischer Bauformen Beschränkung der Geschoßhöhe Durchgrünung des Wohngebietes	Pflanzung von Heckenstrukturen in den Randbereichen des Wohngebietes, Pflanzung von Hausbäumen	

Bei Gegenüberstellung von Bestand und Planung mit Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen; d. h. bei Berücksichtigung der grünordnerischen Vorschläge ist ein Ausgleich für die durch die vorgesehene Bebauung zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gegeben.

Der B-Plan Nr. 35 „Königsbreite“, Flecken Lauenau, Samtgemeinde Rodenberg, nimmt die v. g. Vorschläge und Maßnahmen zur Kompensation auf. Es ist daher davon auszugehen, daß der im Plangebiet durch Bebauung und Versiegelung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft durch die vorgesehenen Festsetzungen zur Durchgrünung und Rahmeneingrünung innerhalb des Plangebietes kompensiert wird.

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, daß auf eine dem Baufortschritt angepaßte Realisierung der festgesetzten „Pflanzstreifen“ hingewirkt wird.

### 5.5.2 Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes nehmen im Rahmen dieser Bauleitplanung eher eine untergeordnete Rolle ein. Mögliche Immissionen aus der östlich benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung (Ackerfläche) stellt keine Beeinträchtigung der im Plangebiet festgesetzten WA-Gebiete dar, da diese als ortstypisch anzusehen ist. Für den hier in Rede stehenden B-Plan ergeben sich somit keine planungsrechtlichen Konsequenzen.

### 5.5.3 Altablagerungen

Der Flecken Lauenau und die Samtgemeinde Rodenberg haben zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Kenntnis von etwaigen, im Plangebiet befindlichen Altablagerungen oder kontaminierten Betriebsflächen. Eine entsprechende Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB entfällt daher.

## 6. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfaßt ca. 7.185 qm

Allgemeines Wohngebiet WA 0,3:	3.512,00 qm
- davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:	541,00 qm
Allgemeines Wohngebiet WA 0,35:	3.363,00 qm
- davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:	554,00 qm
Öffentliche Verkehrsflächen:	310,00 qm
<b>Summe der Plangebietsflächen:</b>	<b>7.185,00 qm</b>

## 7. Durchführung des B-Planes

### 7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung dieses B-Planes nicht erforderlich. Die abzuteilenden Baugrundstücke werden im Rahmen des einfachen Grunderwerbs an Kauf- bzw. Bauinteressenten weiter veräußert.

### 7.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit **Strom** kann von ~~dem Energieversorgungsunternehmen Wesertal~~ *der Hastra AG, Springe, \** sichergestellt werden.

Die Versorgung mit **Gas** kann durch die Landesgasversorgung Niedersachsen AG, Sarstedt, sichergestellt werden.

Hinsichtlich der Belange des **Brandschutzes** wird darauf hingewiesen, daß bei der für Brandschutz des Landkreises Schaumburg zuständigen Stelle ein Löschwasserplan im Maßstab 1:5000 mit den notwendigen Unterlagen einzureichen ist.

Die Versorgung mit **Wasser** erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Nordschaumburg über den Anschluß an die in der Straße vorhandenen Leitungen.

Das im Plangebiet anfallende **Oberflächenwasser** wird an die in den angrenzenden Straßen vorhandene RW-Kanalisation abgeleitet. Aufgrund der vorhandenen topographischen Situation ist eine gezielte plangebietsinterne Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht realisierbar. Daher beschränken sich die Maßnahmen zur Anreicherung des Grundwassers und zur Verbesserung der Vorflutverhältnisse auf die Verwendung versickerungsfördernder Materialien.

*\*) geändert gem Vfg. Landkreis Schaumburg vom 28.11.1996 (AZ.: 63(61) 7001/63/35)*

Die geordnete Ableitung des im Plangebiet anfallenden **Schmutzwassers** erfolgt über den Anschluß an die in den vorhandenen Straßen bereits enthaltenen Schmutzwasserkanäle.

Es wird darauf hingewiesen, daß für den rechtzeitigen **Ausbau des Fernmeldenetzes** sowie die Koordinierung mit den Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger es notwendig ist, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt 2, Postfach 9035, 30001 Hannover 1, Dienststelle PIL, Tel. 0511/60077-6952 mindestens 9 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

### 7.3 Kosten für die Gemeinde

Dem Flecken Lauenau entstehen zur Realisierung dieses Bebauungsplanes Kosten in Höhe von ca. 270.000,00 DM (Anlegung eines Gehweges ca. 80.000,00 DM, Straßenbeleuchtung ca. 10.000,00 DM, Grabenverrohrung ca. 20.000,00 DM, Entsorgungsleitungen (RW und SW) ca. 160.000,00 DM). Der Betrag wird im Rahmen des Haushaltes 1996 berücksichtigt.

## 8. Abwägung

- Ergebnis der öffentlichen Auslegung
- Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Von privaten Personen sind während der öffentlichen Auslegung weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen worden.

## I. Landkreis Schaumburg

Aus **brandschutztechnischer Sicht** würden keine Bedenken bestehen, wenn eine Mindestlöschwasserversorgung von 800 l/min. für die Dauer von zwei Stunden nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 sichergestellt wird und weiterhin nach Punkt 7.2 der Begründung verfahren wird.

Die Samtgemeinde Rodenberg kann über die vorhandenen Leitungen die Mindestlöschwasserversorgung von 800l/min. für die Dauer von 2 Stunden nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 für das Plangebiet „Königsbreite“ sicherstellen. Der Flecken Lauenau wird die Ver- und Entsorgung innerhalb des B-Planes Nr. 35 „Königsbreite“, so wie in Pkt. 7.2 der Begründung ausgeführt, realisieren.

Vom **Amt für Naturschutz** wurde angeregt, den Realisierungszeitraum für die gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB dargestellten Pflanzgebotzonen festzusetzen.

Die Festsetzung in Form der Festlegung des konkreten Realisierungszeitraumes der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern stellt im Vergleich zu den übrigen im Baugebiet befindlichen Grundstücksflächen aufgrund der auf den pot. zwei Grundstücken vorgesehenen intensiven Durchgrünung (Pflanzstreifen) eine Ungleichbehandlung dar, die vermieden werden soll. Daher wird auf die Festsetzung des Realisierungszeitraumes verzichtet. Es wird vielmehr davon ausgegangen, daß die im B-Plan festgesetzten Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zur Abgrenzung des jeweiligen Nachbargrundstückes bzw. zur Abgrenzung zur freien Landschaft von den jeweiligen Eigentümern zeitnah zur Grundstücksbebauung realisiert werden.

Zu dem o. g. Bebauungsplan wurden aus **wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht** keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Für den Flecken Lauenau wird zur Zeit i. V. m. der Entwässerung des Baugebietes „Rothebreite“ ein Sanierungskonzept des Entwässerungssystems aufgestellt, das Regenwasserrückhaltungen oberhalb der Ortslage vorsieht. Da das Plangebiet im Sanierungskonzept enthalten ist, werden zusätzliche Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung nicht für erforderlich gehalten. Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Der B-Plan geht auf die Thematik „Altablagerungen“ entsprechend ein.

Aus der Sicht des **Planungsamtes** wurden zur o. g. Planung folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

- Die Bezugsebene i. S. der Satzung („Örtliche Bauvorschriften“) sei unterschiedlich festgelegt (s. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2). Hier müßte eine Berichtigung vorgenommen werden.
- Um die Vielfältigkeit der Farben für Dächer ein wenig einzugrenzen und überschaubar zu halten, wurde empfohlen, die zulässigen Farben festzusetzen. Empfohlen werden die Farbtöne rot bis rotbraun.

Zur Verbesserung der hinreichenden Bestimmtheit der in §§ 3 und 4 jeweils in Abs. 2 der örtlichen Bauvorschriften definierten Bezugsebene ist der Bezug „i. S. dieser Satzung“ redaktionell entfernt worden. Hierfür ist in § 3 Abs. 2 der Begriff „Traufhöhe“ und in § 4 Abs. 2 der Begriff „Firsthöhe“ in Klammer redaktionell eingefügt worden.

Da die besondere Eigenart der in der Umgebung des Plangebietes zu erkennenden Dachfarben u. a. auch aufgrund der fehlenden Zuordnung zur historisch gewachsenen Ortslage Lauenau städtebaulich nicht eindeutig den Farbreihen rot oder rotbraun bzw. braun (z. T. auch anthrazit) zuzuordnen sind, sollen lediglich die Farben ausgeschlossen werden, die aufgrund ihres absolut fehlenden Bezuges zu der hier in Rede stehenden Umgebung des Plangebietes störenden Einfluß nehmen können. Insofern wird durch die Benennung der ausgeschlossenen Farben (blau, gelb, grün) die Zulässigkeit indirekt auf die derzeit handelsüblichen und in der Örtlichkeit schon vorhandenen Farben rot, braun und anthrazit bezogen. Die örtliche Bauvorschrift wird entsprechend beibehalten.

## II. Staatliches Amt für Wasser und Abfall Hildesheim

Aus Sicht der **Wasserversorgung** wurden erhebliche Bedenken gegen die Ausweisung von neuen Baugebieten im OT Lauenau vorgebracht, da das z. Zt. zur Verfügung stehende Wasserkontingent nicht ausreicht den künftigen Wasserbedarf abzudecken.

Aus der Sicht der **Oberflächenentwässerung** soll grundsätzlich vorgesehen werden, das anfallende Regenwasser auf den einzelnen Grundstücken zu versickern. Dies stellt einen wesentlichen ökologischen Beitrag zur Sicherung der Grundwasserneubildung dar. Es darf jedoch kein verunreinigtes Regenwasser versickert werden.

Ist nachgewiesen, daß der Untergrund für eine Versickerung nicht geeignet ist, so ist das anfallende Oberflächenwasser durch geeignete Maßnahmen (z. B. Rückhaltung) so dem Vorfluter zuzuleiten, daß ihm nach der Bebauung pro Zeiteinheit nicht mehr Wasser zugeführt wird als aus der ursprünglich unbebauten Fläche. Ist diese Voraussetzung nicht gegeben, so ist dem StAWA Hildesheim der hydraulische Nachweis des benutzten Vorfluters vorzulegen.

Die Problematik des möglicherweise nicht ausreichenden Wasserkontingentes ist der Samtgemeinde Rodenberg bekannt. In Abhängigkeit einer gesicherten Wasserversorgung ist seitens der Samtgemeinde Rodenberg und Flecken Lauenau die Erschließung des Baugebietes Königsbreite vorgesehen. Die Belange der hinreichenden Wasserversorgung werden in diesem Zusammenhang berücksichtigt. Zur Problematik der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sei auf die Stellungnahme des Landkreis Schaumburg verwiesen.

Zum Themenbereich **Abfallwirtschaft** sind allgemeine Hinweise gegeben worden:

Sollten bei den vorhabenbedingten Arbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten, ist die zuständige Untere Wasser- und Abfallbehörde umgehend zu unterrichten, ggf. sind die Arbeiten zu unterbrechen.

Es wurde empfohlen, Altlastenverdachtsflächen grundsätzlich von Überbauungen freizuhalten, solange die davon ausgehenden Gefahren nicht sicher erkundet, beurteilt und beseitigt oder gesichert sind bzw. die Unschädlichkeit nachgewiesen ist (vgl. Altlastenprogramm des Landes Niedersachsen). Dem StAWA Hildesheim sind im Planbereich keine Altlasten bzw. -verdachtsflächen gem. § 31 NAbfG (gem. Bekanntmachung der Neufassung des Nds. Abfallgesetzes vom 14. Oktober 1994, Nds. GVBl. 23/1994, S. 467) gemeldet bzw. bekannt geworden.

Die Begründung geht auf die Belange der Abfallwirtschaft ein und verdeutlicht, daß zum gegenwärtigen Zeitpunkt innerhalb des Plangebietes keine Altablagerungen bekannt sind.

### **III. Hastra AG, Springe**

Es wurde darum gebeten, die im öffentlichen Bereich stehende 20.000 V-Verteilungsanlage, die als Betonfertigteil ausgebildet ist, zu beachten.

Im Rahmen der Durchführung des B-Planes Nr. 35 „Königsbreite“ wird seitens des Flecken Lauenau bzw. der Samtgemeinde Rodenberg auf die genannte 20.000 V-Verteilungsanlage geachtet. Eine Verlegung dieser Anlage ist nicht beabsichtigt.

### **IV. Landesgasversorgung Niedersachsen AG, Sarstedt**

Es wurde darum gebeten, in die Begründung zum B-Plan aufzunehmen, daß die geplanten und vorhandenen Bauten seitens der Landgasversorgung, Sarstedt, mit Erdgas versorgt werden können.

Soweit im B-Plan die Erschließung von Grundstücken durch Privatwege vorgesehen ist, soll vor Veräußerung der Wege an die Anlieger, die Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zum Schutz der vorgesehenen bzw. bereits betriebenen Gasleitungen erfolgen.

In die Begründung zum B-Plan Nr. 35 „Königsbreite“, Flecken Lauenau, ist der Hinweis auf die Möglichkeit der Gasversorgung durch die Landesgasversorgung Niedersachsen AG aufgenommen worden.

### **V. Staatliches Forstamt, Rinteln**

Seitens des Staatlichen Forstamtes Rinteln wurde mit Bezug auf den festgesetzten Pflanzstreifen auf die §§ 50 ff. des Nachbarschaftsrechtes (Nds. GVBl. 10/1967) hingewiesen. Danach kann der Nachbar - sofern nicht die Ausnahme nach § 52 ziehen - einen Grenzabstand von 8 m für einen über 15 m Höhe heranwachsenden Baum fordern, d. h. es bestände eine Duldungspflicht nur für Bäume und Sträuchern bis zu 15 m Höhe (Grenzabstand 3 m).

Die im Bebauungsplanes Nr. 35 „Königsbreite“, Lauenau, festgesetzte 7 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist aufgrund der Lage des Plangebietes am östlichen Ortsrand zur hinreichenden Integration des Baugebietes in die Landschaft erforderlich. Die in der Anlage zur Begründung aufgeführten Pflanzen stellen eine mögliche Auswahl dar, die der potentiell natürlichen Vegetation entsprechen und im Plangebiet verwendet werden können. Aussagen über die zwingende Verwendung der angesprochenen großkronigen Bäumen sind weder in den textl. Festsetzungen noch in der Begründung einschl. Anlagen enthalten. Auch das in der Anlage zur Begründung beigefügte Pflanzschema stellt für sich ein Beispiel einer dreireihigen Heckenstruktur dar. In § 3 der textl. Festsetzungen ist lediglich ausgeführt, daß die Fläche gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB so anzulegen und zu pflegen ist, daß sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann. Somit kann nicht unmittelbar auf eine Kollision des B-Planes mit den

Gehölz entwickeln kann. Somit kann nicht unmittelbar auf eine Kollision des B-Planes mit den Regelungen des Nachbarschaftsrechtes geschlossen werden. Die Vergrößerung des Pflanzstreifens ist nicht erforderlich.

## **VI. Niedersächsisches Landvolk**

Bei der Planung und Ausführung soll sichergestellt werden, daß das Oberflächen- und Drainagewasser weiterhin ordnungsgemäß abfließen kann und die Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen dadurch nicht beeinträchtigt wird. Gleichzeitig soll die Bepflanzung an der Abgrenzung des B-Planes so vorgenommen werden, daß es nicht zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung bei der Nutzung und der Bewirtschaftung der benachbarten landw. Flächen kommt.

Die Ableitung des aus den benachbarten Grundstücksflächen (landwirtschaftliche Flächen) austretenden Oberflächenwassers wird im Rahmen der Realisierung des B-Planes beachtlich. Die Verlegung der vorhandenen Drainage ist in Abstimmung mit der Samtgemeinde Rodenberg bzw. dem Flecken Lauenau erforderlich. Vorhandene oder erforderliche vertragliche Regelungen oder Vereinbarungen sowie Regelungen über die mit der Verlegung entstehenden Kosten sind jedoch nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Im Rahmen dieses B-Planes wird davon ausgegangen, daß die Realisierung der u. a. im östlichen Plangebiet festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern unter Beachtung des Nds. Nachbarrechtsgesetzes erfolgt. Auf dieser Grundlage ist eine unzumutbare Beeinträchtigung der Nutzung und Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen nicht ableitbar.

## Anlage 1

### a.) Pflanzliste

Für die Anlage von Neupflanzungen sowie für die Ergänzung bzw. Entwicklung vorhandener Gehölzbestände sind nur Pflanzarten zulässig, die der potentiell natürlichen Vegetation entsprechen oder in ihren Eigenschaften und Funktionen damit verträglich sind.

im Naturraum Weser- und Leinebergland zählen hierzu folgende Gehölzarten:

#### **Großkronige Laubbäume:**

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Flatterulme (*Ulmus laevis*)  
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)  
Silberweide (*Salix alba*)  
Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)  
Zitterpappel (*Populus tremula*)

#### **Kleinkronige Bäume:**

Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Hängebirke (*Betula pendula*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Traubenkirsche (*Prunus padus*)  
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)  
Erle (*Alnus glutinosa*)

#### **Sträucher:**

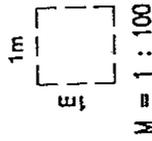
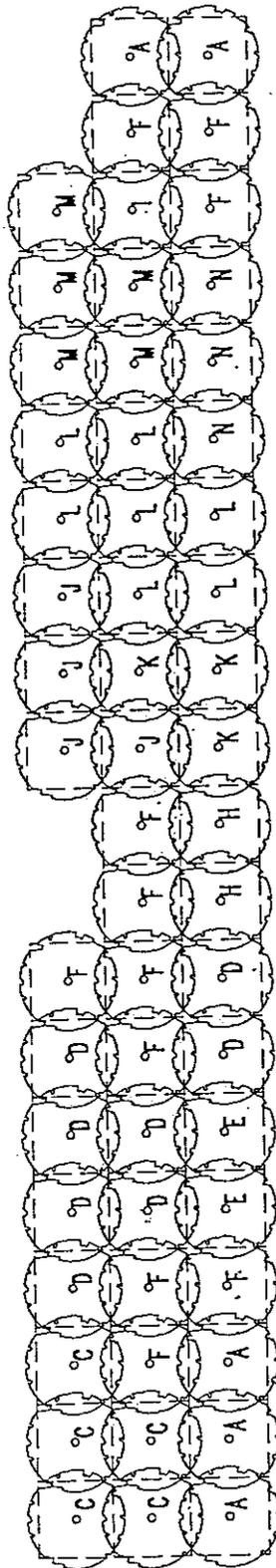
Faulbaum (*Rhamnus frangula*)  
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)  
Grauweide (*Salix cinerea*)  
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Haselnuß (*Corylus avellana*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Ohrweide (*Salix aurita*)  
Salweide (*Salix caprea*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

#### **Obstbäume:**

regional bewährte Obstbaumhochstämme (Kern- und Steinobst)

Anlage 2

Pflanzschema für die anzulegenden Heckenstrukturen



- (Prunus spinosa)
- (Corylus avellana)
- (Rhamnus frangula)
- (Rosa canina)
- (Salix cinerea)

- Schlehe
- Haselnuß
- Faulbaum
- Hundsrose
- Grauweide

- I
- K
- L
- M
- N

- (Salix aurita)
- (Viburnum opulus)
- (Cornus sanguinea)
- (Lonicera xylosteum)
- (Euonymus europaeus)
- (Salix caprea)
- (Sambucus nigra)
- (Crataegus monogyna)

- Ohrweide
- Gemeiner Schneeball
- Hartnigel
- Heckenkirsche
- Pfaffenhütchen
- Salweide
- Schwarzer Holunder
- Weißdorn

- A
- B
- C
- D
- E
- F
- G
- H

## 9. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet

von



Reinold  
Hess. Oldendorf, 17.07.1996

**Matthias Reinold - Planungsbüro**  
Dipl.- Ing. Für Raumplanung und Städtebau (IfR)  
31840 Hess Oldendorf - Kleinenwieden 45  
Telefon 05152/1566 Telefax 05152/51587

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) wurden

am 01.03.1996

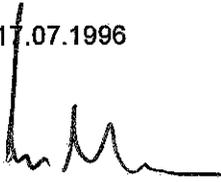
ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung

vom 18.03.96 bis 19.04.1996

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Lauenau, 17.07.1996



.....  
Wilke  
Gemeindedirektor

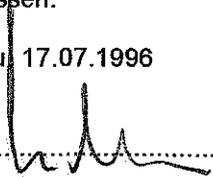
Der Rat des Flecken Lauenau hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung

am 05.06.1996

als Satzung (§ 10 BauGB)

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

Lauenau, 17.07.1996



.....  
Wilke  
Gemeindedirektor