

Bauleitplanung des Flecken Lauenau Samtgemeinde Rodenberg - Landkreis Schaumburg

**Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)**

B-Plan Nr. 37

"Rothebreite "

- 1. Änderung -

Flecken Lauenau

einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung

Urschrift

Gliederung

1. Grundlagen

2. Aufgaben des Bebauungsplanes

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

3.2 Allgemeine Ziele und Zwecke

3.3 Zustand des Plangebietes

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bauliche Nutzung

4.2 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

4.3 Verkehrsflächen

4.4 Belange des Umweltschutzes

4.4.1 Belange von Natur und Landschaft

4.4.2 Immissionsschutz

4.4.3 Altlasten

5. Daten zum Plangebiet

6. Durchführung des Bebauungsplanes

6.1 Bodenordnung

6.2 Ver- und Entsorgung

6.3 Kosten für die Gemeinde

7. Abwägung

8. Verfahrensvermerk

1. Grundlagen

Der Flecken Lauenau hat beschlossen den B-Plan Nr. 37 „Rothebreite“, Flecken Lauenau, einer 1. Änderung zuzuführen. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg stellt für den hier in Rede stehenden Planbereich Wohnbauflächen dar. Die getroffenen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg einschließlich seiner wirksamen Änderungen entwickelt. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen.

Dieser B-Plan ist auf Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127 - Inkraftgetreten am 27.01. 1990 zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 BGBl. I S. 466) erstellt worden.

2. Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Daher sollen die öffentlichen und privaten Belange 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.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses B-Planes umfaßt eine Fläche von ca. 0,59 ha und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die südliche Grenze der Straße Rothebreite sowie der südlichen Grenze der Flst. 180/17 und 180/20.

Im Osten: durch die westliche Grenze der Straße Rothebreite.

Im Süden: durch die südliche Grenzen der Flst. 257/8, 257/9 und 257/10.

Im Westen: durch einen Teilabschnitt der östlichen Grenze des Unteren Triftweges sowie der östlichen Grenze der Flst. 178/23 und 178/22 (teilweise).

3.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 37 „Rothebreite“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Berücksichtigung der lokal gebundenen Nachfrage nach kleinen Grundstückseinheiten Rechnung getragen werden.

In Anlehnung an die den Planbereich umgebende Bebauung soll dies durch eine überwiegend geringfügige Verschiebung/Ausdehnung der Baugrenzen erfolgen. Durch diese Änderung können aktuelle Baubehörden berücksichtigt werden, so daß die mit diesem B-Plan angestrebte Siedlungsentwicklung nahezu zum Abschluß gebracht werden kann. Die Baugrenzen werden derart geändert, daß eine zum Straßenraum orientierte einzeilige und lockere Bebauung in Erscheinung tritt.

3.3 Zustand des Plangebietes

Die von der hier in Rede stehenden B-Planung betroffenen Grundstücksflächen stellen sich derzeit als Brachland dar. Die im Norden und Osten anschließenden Bereiche werden durch die in der jüngeren Vergangenheit im Zuge der Realisierung des B-Planes Nr. 37 entstandenen und überwiegend locker strukturierten Einfamilienhäusern geprägt. Dieser städtebauliche Eindruck setzt sich ebenfalls in südlicher und westlicher Richtung fort, wobei die in diesen Bereichen realisierten Wohnhäuser ältere Siedlungseinheiten darstellen. In der Umgebung dieses Planbereiches befinden sich keine das WA-Gebiet störende Nutzungen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bauliche Nutzung

Die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 37 „Rothebreite“, Flecken Lauenau, für die nördliche Teilfläche festgesetzte Art der baulichen Nutzung bleibt als WA-Gebiet unverändert. Dies gilt ebenso für die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4, Geschoßflächenzahl (GFZ) = 0,6 und für die offene Bauweise. Für das zur Straße Unterer Triftweg orientierte WA-Gebiet wird ebenfalls die Art der baulichen Nutzung als WA-Gebiet festgesetzt.

Um zu verhindern, daß innerhalb dieses Planbereiches großvolumige Mehrfamilienhäuser errichtet werden, die der Eigenart des Baugebietes nicht entsprechen, wird ebenfalls die eingeschränkte zweigeschossige Bebauung beibehalten (II*). Um dies zu gewährleisten, soll das zweite Vollgeschoß bereits im Dachraum untergebracht werden. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt mit einer GRZ = 0,4 und einer GFZ = 0,6 unverändert. Um eine größtmögliche individuelle Gestaltungsfreiheit zu gewährleisten, wird als Bauweise nunmehr die offene Bauweise - wie im nördlichen Teilbereich schon vorhanden - festgesetzt. Die vormals enthaltene Einzel- und Doppelhausbebauung wird dadurch ersetzt.

Die beschriebenen Änderungen hinsichtlich der Anordnung von überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise resultieren daraus, daß das ehemals mit einem Investor verbundene städtebauliche Konzept nicht mehr realisiert und somit der Weg für eine städtebauliche Neuordnung ermöglicht wird.

Im Rahmen der 1. Änderung werden die Baugrenzen insgesamt mit einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die o. b. Änderungen führen zur Erleichterung der konkret beabsichtigten Bauvorhaben und ermöglichen bedarfsgerechte Grundstücksteilungen.

4.2 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Von der 1. Änderung bleiben die im Ursprungsbebauungsplan getroffenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung unberührt und weiterhin rechtsverbindlich.

Die Festsetzung betreffen die wesentlichen Gestaltungsmerkmale, die an das traditionelle Ortsbild anknüpfen. Untypische und störende Bauformen sowie Materialien sollen ausgeschlossen werden. Das Errichten von individuellen Haustypen wird jedoch ermöglicht und gefördert. Der Gestaltungsrahmen läßt ebenfalls noch Spielraum, wenn eine unzumutbare Belastung einzelner entstehen würde.

Auf die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, die Bestandteil der Ursprungsfassung des B-Planes Nr. 37 sind, wird verwiesen.

4.3 Verkehrsflächen

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 37 „Rothebreite, 1. Änderung“, Flecken Lauenau, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, wird über die Straße "Unterer Triftweg" und die Straße "Rothebreite" erschlossen.

Das Plangebiet ist über das öffentliche Straßen- und Wegenetz gut an übergeordnete Ziele angebunden. Das Erfordernis eines Fußweges innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche wird im Rahmen der konkreten Ausbauplanung geprüft. Der B-Plan trifft für diesen Fall die Festsetzung "öffentliche Verkehrsfläche".

Zur Erschließung tiefergelegener Grundstücksflächen ist zusätzlich eine stumpfförmige endende öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt worden, die eine Breite von 4,5 m aufweist. Da nur eine geringe Grundstücksanzahl erschlossen wird und eine geringe Tiefenausdehnung der Verkehrsfläche vorgesehen ist, kann auf eine Wendemöglichkeit verzichtet werden. Im übrigen ist der Stellplatzbedarf gem. den Regelungen der NBauO auf den Grundstücken sicherzustellen.

4.4 Belange des Umweltschutzes

4.4.1 Belange von Natur und Landschaft

Mit Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes wurde durch die Formulierung der §§ 8 a - c des BNatschG als unmittelbar geltendes Baurecht das Verhältnis zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung 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. 37 „Rothebreite, 1. Änderung“, Flecken Lauenau, soll dort die Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht werden. Es ist also zu prüfen, ob mit dieser Bautätigkeit i. S. des Naturschutzgesetzes ein Eingriff verbunden ist, also mit Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, zu rechnen ist. Es soll ebenfalls dargestellt werden, wenn derartige Beeinträchtigungen auftreten, wie diese vermieden, minimiert oder kompensiert werden können.

- Eingriffsbeurteilung

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 37 „Rothebreite“ erstreckt sich auf bereits bauplanungsrechtlich als WA-Gebiet und öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Flächen. Da keine bisher als Grünfläche oder Kompensationsfläche vorgesehene Flächen des Plangebietes zusätzlich für eine Bebauung vorgesehen und die vorhandenen überbaubaren Grundstücksflächen nur geringfügig vergrößert werden sollen, ist ein erheblicher Eingriff i. S. des Naturschutzrechtes nicht ableitbar. Eine Erhöhung der Grundflächenzahl findet nicht statt. Die zusätzlich zur Erschließung tiefer gelegener Grundstücke festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche ist aufgrund des geringen Flächenumfanges ebenfalls nicht als erheblicher Eingriff im Sinne des Naturschutzrechtes anzusehen. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind daher, über die im Ursprungsbebauungsplan vorgesehenen Flächen und Maßnahmen hinaus, nicht erforderlich. Auf die textl. Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes, die für den Planbereich der 1. Änderung relevant sind und auch weiterhin Rechtswirkung erzeugen, wird hingewiesen.

4.4.2 Belange des Immissionsschutzes

Innerhalb des B-Planes Nr. 37 sind keine Nutzungen vorgesehen, die beeinträchtigend auf die Umgebung des Plangebietes auswirken. In der Umgebung des Plangebietes sind ebenfalls keine das festgesetzte WA-Gebiet störende/beeinträchtigende Nutzungen vorhanden.

4.4.3 Altlasten

Nach Auskunft der Samtgemeinde Rodenberg sind innerhalb des Plangebietes keine Altablagerungen oder kontaminierte Stoffe abgelagert worden. Darüber hinaus gibt es zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine sonstigen Hinweise, die auf mögliche kontaminierte Flächen hinweisen.

5. Daten zum Plangebiet

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfaßt ca. 5.900,00 qm

Allgemeines Wohngebiet: 5.560,00 qm

Öffentliche Verkehrsflächen: 340,00 qm

Summe der Plangebietsflächen: 5.900,00 qm

6. Durchführung des Bebauungsplanes

6.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung dieses B-Planes nicht erforderlich. Die entstehenden Grundstücksflächen werden im Rahmen des nachfolgenden Grunderwerbs an Bauinteressenten veräußert.

6.2 Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Der Flecken Lauenau ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage Rodenberg angeschlossen. Die Flächen innerhalb des Plangebietes können über den Anschluß an die vorhandenen SW-Leitungen an die Kläranlage Rodenberg angebunden werden. Durch die derzeit durchgeführte Erweiterung der Kläranlage Rodenberg wird zukünftig eine ausreichende Reinigungskapazität gewährleistet.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der im Plangebiet ausgewiesenen Wohngebiete erfolgt durch den Anschluß an die vorhandenen Leitungen und wird durch die Samtgemeinde Rodenberg sichergestellt.

Im Rahmen der konkreten Ausbau- und Erschließungsplanung wurde bereits auf eine ausreichende Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes geachtet und hingewirkt. Die konkreten Ausbauplanungen hinsichtlich der Bereitstellung von ausreichenden Löschwassermengen, Hydrantenstandorte etc. sind mit der für den Brandschutz des Landkreises Schaumburg zuständigen Stelle abgestimmt worden.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung übernimmt der Landkreis Schaumburg.

Energieversorgung (Elektrizität und Gas)

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität übernimmt das Energieversorgungsunternehmen Hastra AG, Springe. Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung ist auf vorhandene Leitungen zu achten. Tiefwurzelnde Pflanzen dürfen vorhandene Leitungen nicht beeinträchtigen.

Die geplanten und vorhandenen Bauten können von der Landgasversorgung, Sarstedt, mit Erdgas versorgt werden.

Post- und Fernmeldewesen

Das Plangebiet wird an das Kommunikationsnetz der Deutschen Bundespost angeschlossen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt 2, Postfach 9012, 30001 Hannover, Dienststelle PIL; Tel. 0511/ 677-6945 mindestens 9 Monat vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

6.3 Kosten für die Gemeinde

Dem Flecken Lauenau entstehen zur Realisierung des B-Planes Nr. 37 "Rothebreite", 1. Änderung Kosten in Höhe von ca. 60.000,00 DM. Die anfallenden Kosten werden im Rahmen des Haushaltes 1997/98 berücksichtigt.

7. Abwägung

Das **Staatliche Amt für Wasser und Abfall Hildesheim** hatte allgemeine Hinweise zur Altlastenproblematik vorgetragen.

Der Hinweis, daß im Planbereich keine Altlasten bzw. -verdachtsflächen gemeldet bzw. bekannt geworden sind, wird zur Kenntnis genommen. Die vorgetragenen allgemeinen Hinweise werden bei der Erschließung und baul. Nutzung der Grundstücke im Plangebiet beachtet.

Landesgasversorgung Niedersachsen AG, Sarstedt

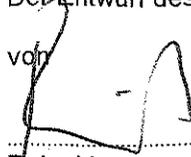
Es wurde darum gebeten, in die Begründung zum B-Plan aufzunehmen, daß die geplanten und vorhandenen Bauten seitens der Landgasversorgung, Sarstedt, mit Erdgas versorgt werden können. Soweit im B-Plan die Erschließung von Grundstücken durch Privatwege vorgesehen ist, soll vor Veräußerung der Wege an die Anlieger, die Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zum Schutz der vorgesehenen bzw. bereits betriebenen Gasleitungen erfolgen.

In die Begründung zum B-Plan ist unter Punkt 6.2 "Ver- und Entsorgung" ein entsprechender Hinweis zur Gasversorgung aufgenommen worden. Über Erschließungsmöglichkeiten im Plangebiet wird das Energieversorgungsunternehmen rechtzeitig informiert. Privatwege zur Erschließung der Grundstücke sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

8. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet

von


.....
Reinold

Matthias Reinold - Planungsbüro

Dipl.- Ing. Für Raumplanung und Städtebau (IfR/SRL)
31840 Hess Oldendorf - Kleinenwieden 35
Telefon 05152/1566 Telefax 05152/51857

Hess. Oldendorf, den 18.03.1998

Der VA des Flecken Lauenau hat in seiner Sitzung

am 17.07.1997

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

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde

am 12.09.1997

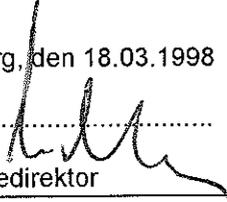
ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung

vom 23.09.1997 bis 22.01.1997

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt

Rodenberg, den 18.03.1998


.....
Wilke
Gemeindedirektor

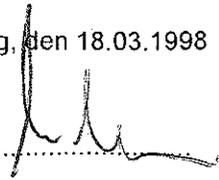
Der Rat des Flecken Lauenau hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung

am 10.12.1997

als Satzung (§ 10 BauGB)

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

Rodenberg, den 18.03.1998


.....
Wilke
Gemeindedirektor