

## AUSLEGUNGSEXEMPLAR

### BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 37 "Rothebreite"

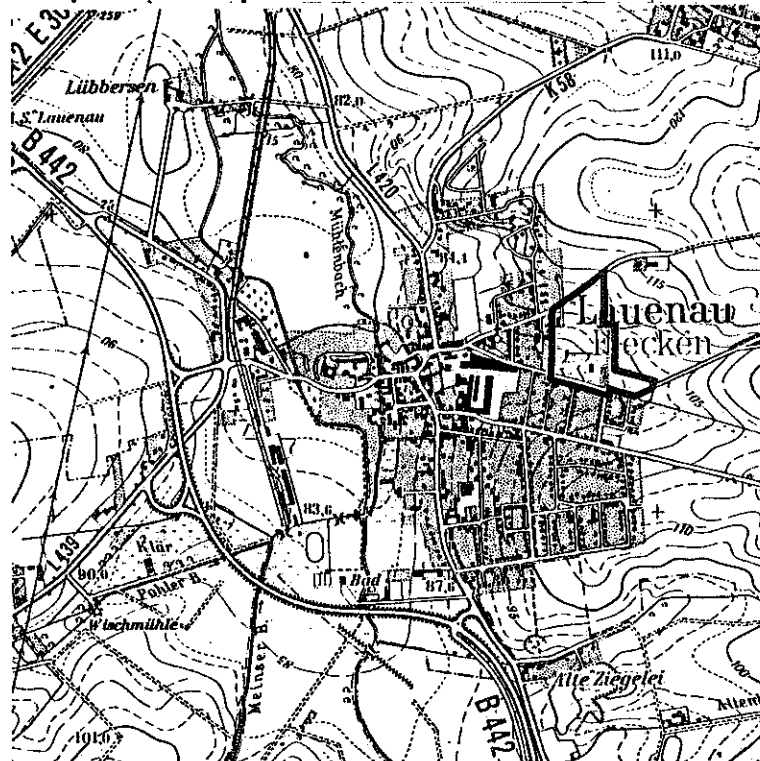
Flecken Lauenau

Landkreis Schaumburg

Regierungsbezirk Hannover

Stand: 05.09.1994

### Übersichtsplan Maßstab 1 : 25 000



Kartengrundlage: Topographische Karte 1 : 25 000  
Blatt-Nr. 3722                      Ausgabejahr/Fortführungsstand 1992  
Herausgegeben vom  
Niedersächsischen Landesverwaltungsamt - Landesvermessung -  
Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Rinteln  
Antragsbuchnummer: V 43194

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Askan Lauterbach  
Stadtplaner SRL

	Seite
1. Planerische Rahmenbedingungen	1 - 6
1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	1
1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes, Höhenverhältnisse	1 - 3
1.3 Flächennutzungsplan	4 - 5
1.4 Bebauungsplan zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs	6
2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	6 - 7
3. Planungskonzept	7 - 14
3.1 Nutzungsstruktur	7 - 8
3.2 Verkehrserschließung	8
3.3 Natur und Landschaft, Grünordnung	8 - 13
3.4 Gestaltung	14
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes	14 - 24
4.1 Art der baulichen Nutzung	15
4.2 Maß der baulichen Nutzung	15 - 16
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	16
4.4 Gestalterische Festsetzungen	16 - 17
4.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Öffentliche Grünflächen	17 - 21
4.6 Wasserflächen, Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	21
4.7 Verkehrsflächen	22 - 23
4.8 Sichtdreiecke	24
4.9 Leitungsrechte	24
4.10 Flächen für Versorgungsanlagen	24
5. Ver- und Entsorgung	25
6. Vereinbarkeit mit benachbarter Nutzung, Immissionen, Altlasten	26
7. Abgehende Landwirtschaftsflächen	26
8. Städtebauliche Werte	26 - 27
8.1 Flächenbilanz	26
8.2 Besiedlungsgrößen	27
9. Bodenordnende Maßnahmen	27
10. Kosten, Finanzierung	28 - 29
11. Als bald zu treffende Maßnahmen	29
12. Kosten der als bald zu treffenden Maßnahmen	29
<u>Anlage:</u> Plan Nr. 1A "Bestand und Bewertung" des Grünordnungsplanes	
Plan Nr. 3 "Planung zum B-Plan Nr. 37 Rothebreite" des Grünordnungsplanes	

Der Bebauungsplan Nr. 37 "Rothebreite" 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 01.02.1994 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

## 1. Planerische Rahmenbedingungen

### 1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand des Fleckens Lauenau, und zwar südlich der Straße "Im Scheunenfeld", nördlich der Straße "Unterer Triftweg" sowie östlich des vorhandenen Ortsrandes. Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus dem Übersichtsplan bzw. aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ersichtlich.

Der Geltungsbereich umfaßt folgende Flurstücke:

179, 180, 181 sowie teilweise die Flurstücke 182/4, 188, 256 und 257/6 der Flur 2, Gemarkung Lauenau.

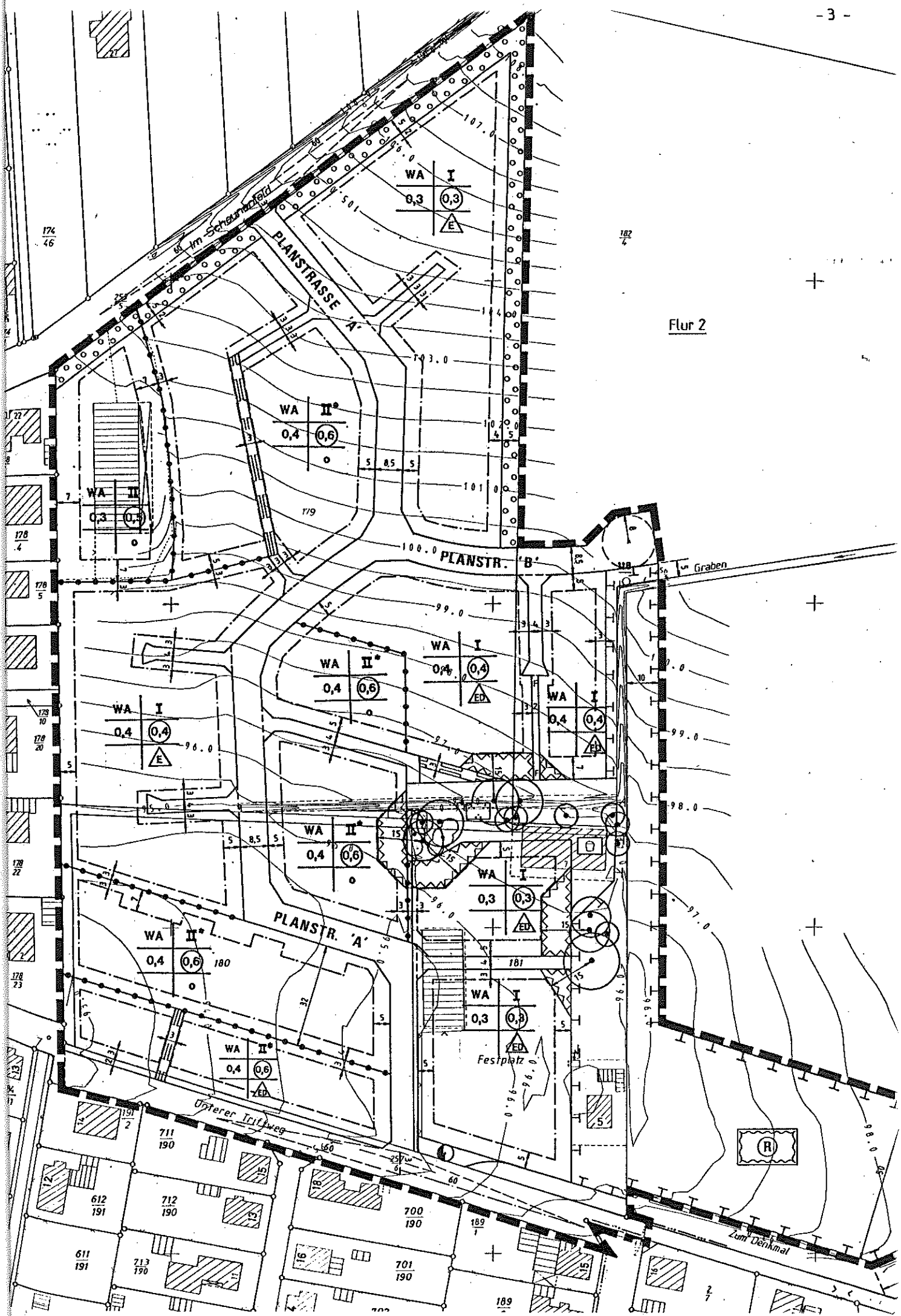
Die Größe des Plangebietes beträgt 5,640 ha.

### 1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes, Höhenverhältnisse

Die im Plangebiet gelegenen Flächen werden zur Zeit überwiegend ackerbaulich genutzt. Im nordwestlichen Plangebiet steht eine Scheune auf einem eingezäunten Grundstück. Im südlichen Bereich des Plangebietes ist ein Festplatz angeordnet, welcher teilweise durch Schotter bzw. bituminös befestigt ist. Außerdem stehen hier eine weitere Scheune, ein Wohnheim (Obdachlosenunterkunft) sowie ein Wohnhaus mit Nebengebäuden.

Die südliche Hälfte des Plangebietes wird von einem Gewässer III. Ordnung in Ost-West-Richtung durchquert.

Am südlichen Rand des Geltungsbereiches sind die Verkehrsflächen des Unteren Triftweges in den Geltungsbereich integriert.



### 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.

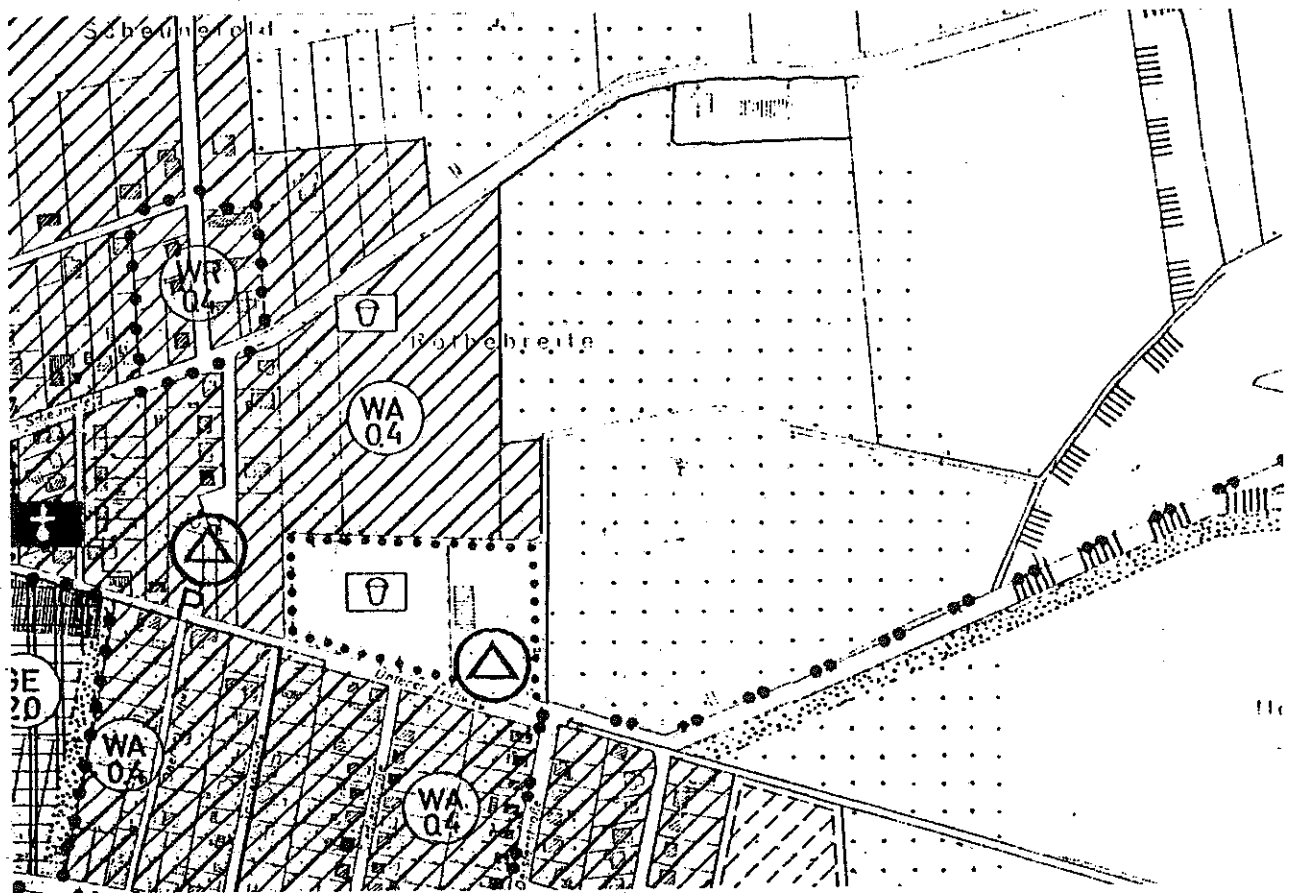
Die durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 37 abgedeckten Flächen sind im Flächennutzungsplan überwiegend als allgemeines Wohngebiet mit einer Geschosßflächenzahl (GFZ) von 0,4 ausgewiesen. Eine südliche Teilfläche (Festplatz und westlich davon) ist als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Innerhalb dieser Fläche ist das Symbol "Kinderspielplatz" dargestellt. Ein weiteres Kinderspielplatz-Symbol ist im nördlichen Plangebiet dargestellt. Das südöstliche Plangebiet ist z. Zt. als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Auf Seite 3 sind die zeichnerischen Festsetzungen des Flächennutzungsplanes abgebildet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 37 "Rothebreite" sind gemäß § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln.

Im südlichen Plangebiet (Fläche für Gemeinbedarf, Fläche für die Landwirtschaft) weicht die jetzige städtebauliche Zielsetzung des Fleckens Lauenau von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Er ist deshalb im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB zu ändern.

Zeichnerische Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes  
- Auszug - M. 1 : 5.000



#### 1.4 Bebauungsplan zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs

Im Flecken Lauenau ist ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung vorhanden. Diesem soll durch die zügige Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Rothebreite" Rechnung getragen werden, da Bauland im notwendigen Umfang anderweitig nicht zur Verfügung gestellt werden kann.

Aus diesem Grund wird der vorliegende Plan gemäß Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in einem verkürzten Verfahren aufgestellt.

Der Bebauungsplan weist aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung, Wohnbauflächen bereitzustellen, Allgemeine Wohngebiete sowie die gemäß Naturschutzrecht notwendigen Kompensationsflächen aus.

## 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. Ein zusätzlicher Bedarf entsteht durch reges Interesse zuzugswilliger Familien.

Neben der Ausweisung von Wohnbauflächen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 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 Gebietsausweisungen gemäß Baunutzungsverordnung durch den Flächennutzungsplan vorstrukturiert.

Als überwiegende Nutzungsform ist das Einfamilienhaus bzw. Doppelhaus in eingeschossiger Bauweise vorgesehen. Darüber hinaus sind an geeigneten Stellen auch Flächen ausgewiesen, die die Möglichkeit einer flächensparenden Bauweise eröffnen.

Um die o.g. Nutzungsstruktur vollständig realisieren zu können, ist die Beseitigung der vorhandenen Obdachlosenunterkunft (Haus Nr. 7, nördlich Festplatz) notwendig. Am Standort des vorgenannten Gebäudes ist die Einrichtung einer öffentlichen Grünfläche mit Kinderspielplatz vorgesehen.

Der Flecken Lauenau wird deshalb zeitnah zur Realisierung des Bebauungsplanes an anderer Stelle im Gemeindegebiet die notwendigen Unterbringungskapazitäten für Obdachlose bereitstellen.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes sind an dem neu entstehenden Ortsrand Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. In diesem Bereich sind auch die Errichtung eines Kinderspielplatzes gemäß Niedersächsischem Gesetz über Spielplätze und die Anlage eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen.

Die bereitzustellende Spielplatzfläche berechnet sich wie folgt:

Baugebiete mit Geschosßflächenzahl = 0,3: rd. 11.500 m<sup>2</sup>

Baugebiete mit Geschosßflächenzahl = 0,4: rd. 9.700 m<sup>2</sup>

Baugebiete mit Geschosßflächenzahl = 0,5: rd. 2.600 m<sup>2</sup>

Baugebiete mit Geschosßflächenzahl = 0,6: rd. 15.000 m<sup>2</sup>

nutzbare Spielplatzfläche = (11.500 m<sup>2</sup> x 0,3 + 9.700 m<sup>2</sup> x 0,4 + 2.600 m<sup>2</sup> x 0,5

+ 15.000 m<sup>2</sup> x 0,6) x 2 % = 352,6 m<sup>2</sup> aufgerundet: 360 m<sup>2</sup>

Die Kompensation gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz (Ausgleich von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild) ist innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

### 3.2 Verkehrerschließung

Die Anbindung des Plangebietes an den örtlichen Verkehr erfolgt über die Straßen "Im Scheunenfeld" (nördlicher Anschluß) und "Unterer Triftweg" (südlicher Anschluß). Es ist somit ein Ringschluß möglich, der eine problemlose Bewältigung der zu erwartenden Verkehrsströme gewährleistet.

Die innere Erschließung wird über ein abgestuftes System an Erschließungsstraßen sichergestellt. Dabei werden neben den Haupterschließungsstraßen ausschließlich kurze Wohnwege für die "Erschließung in zweiter Reihe" vorgesehen.

### 3.3 Natur und Landschaft: Grünordnung

Auf Grundlage von § 1 Abs. 5 BauGB und § 8a BNatSchG sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten. Um diese Belange hinreichend zu berücksichtigen, hat der Flecken Lauenau einen Grünordnungsplan vom Landschaftsarchitekten G. v. Luckwaid, Hameln, zur Vorbereitung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Rothebreite" erstellen lassen. Der Grünordnungsplan ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Bei den folgenden Ausführungen zu den Belangen von Natur und Landschaft handelt es sich um eine Zusammenfassung der wesentlichen Aussagen des Grünordnungsplanes.

### 3.3.1 Bestand und Bewertung von Natur und Landschaft

Das Untersuchungsgebiet wird überwiegend ackerbaulich genutzt und ist lediglich auf zwei Teilflächen bebaut. Im Nordwesten befindet sich eine Scheune mit angrenzender Obstwiese, die eine hohe Schutzwürdigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere aufweist. Bei der Siedlungsfläche im Süden handelt es sich um einen ehemaligen Festplatz, in dessen Randbereich sich mehrere Gebäude befinden. In den wenig genutzten Bereichen des geschotterten Platzes haben sich Ruderalfluren angesiedelt, denen eine mittlere Bedeutung als Lebensraum beigemessen wird.

Im Bereich eines Grabens und an der Ostseite des Festplatzes bestimmen mehrere Gehölzgruppen das Bild, in denen überwiegend Schwarzpappel-Hybriden vorherrschen. Unter den Gehölzen befinden sich zwei alte Weiden sowie vier Hainbuchen, die aufgrund ihres Alters eine hohe Schutzwürdigkeit aufweisen.

Die großflächige, intensive ackerbauliche Nutzung bedingt eine Verarmung an naturnahen Elementen und damit verbunden eine geringe Lebensraumbedeutung auf den überwiegenden Flächen des Untersuchungsgebietes.

#### Böden

Die Böden setzen sich aus Parabraunerden, Pseudogleyen und Gleyen zusammen, deren bestimmende Bodenart toniger bis stark toniger Schluff ist. Aufgrund der hohen Feinanteile weisen die Böden eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Bodenverdichtung und Schadstoffanreicherung auf. Im Bereich der Bebauung haben die Böden ihre natürlichen Funktionen aufgrund von Versiegelung in starkem Maße bzw. vollständig eingebüßt.

#### Wasser

An Oberflächengewässern kommt innerhalb des Geltungsbereiches lediglich ein Graben vor, der infolge von Begradigung, Nährstoffeintrag aus angrenzenden Ackerflächen und regelmäßigen Unterhaltungsmaßnahmen (Mahd, Räumung) in seiner Lebensraum- und Retentionsfunktion stark beeinträchtigt ist. Das letzte Teilstück ist vollständig verrohrt.

Die Grundwasserneubildungsrate ist bei einem Wert von 100 mm/Jahr auf den ackerbaulich genutzten Flächen als relativ gering einzustufen, ebenso die Gefährdung des Grundwassers gegenüber Schadstoffeintrag.

### Klima/ Luft

Hinsichtlich der klimatischen Funktionen ist das vorwiegend ackerbaulich genutzte Untersuchungsgebiet im Zusammenhang mit den benachbarten Ackerflächen als Kaltluftproduzent von Bedeutung. Durch das zum Siedlungskern abfallende Relief kann zudem die östlich des Gebietes entstehende Kalt- und Frischluft bei austauscharmen Wetterlagen in die bebauten Bereiche abfließen. Aufgrund der lockeren Bebauung kann das benachbarte Wohngebiet allerdings als klimatisch wenig belastet eingestuft werden, so daß die klimatisch positiven Wirkungen des Untersuchungsgebietes von geringem Einfluß sind.

### Landschaftsbild und Erholung

Die ausgeräumten Ackerfluren weisen keine raumgliedernden Strukturen auf und haben entsprechend eine geringe Bedeutung für das visuelle Landschaftserleben. Den vorhandenen Gehölzen im Bereich der Gebäude und des ehemaligen Festplatzes kommt von daher eine besondere Bedeutung zur Gliederung der Landschaft zu.

Die den Geltungsbereich des B-Planes im Süden und Norden begrenzenden Wege haben als Spazierwege zum Deister eine große Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung. Insbesondere vom Weg "Im Scheunenfeld" aus ergeben sich reizvolle Ausblicke in die Landschaft, die durch die geplante Bebauung erheblich beeinträchtigt werden. Eine visuelle Empfindlichkeit ergibt sich darüber hinaus aufgrund der Lage des Gebietes am Ortsrand von Lauenau und aufgrund der Hanglage.

### Vorbelastung von Natur und Landschaft

Die Vorbelastungen des Untersuchungsgebietes resultieren in erster Linie aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und dem damit verbundenen Einsatz von Dünger und Pestiziden mit entsprechenden negativen Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen. Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelung und Ablagerungen bestehen nur auf relativ geringen Flächenanteilen. Aufgrund der spärlichen Eingrünung der an das Gebiet angrenzenden Grundstücke und des somit mangelhaft ausgebildeten Übergangsbereiches zur freien Landschaft bestehen Einschränkungen für das visuelle Landschaftserleben.

### 3.3.2 Eingriffe in Natur und Landschaft (Konfliktanalyse)

Die geplante Bebauung ist als erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes einzustufen. Im Bereich des B-Planes (Gesamtgröße ca. 5,64 ha) ist eine maximale Versiegelung von ca. 1,96 ha durch die geplante Wohnbebauung und Erschließung zu erwarten (s. Tab). Durch diese Flächenversiegelung und die sonstigen zu erwartenden Eingriffe sind folgende Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu prognostizieren:

Als erheblich und nachhaltig ist die durch Versiegelung hervorgerufene Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu bewerten, da hierdurch sämtliche Bodenfunktionen auf einer Fläche von ca. 1,96 ha verloren gehen.

Im Zuge der Bebauung ist die Verlegung eines Grabenabschnittes im südlichen Bereich des Gebietes geplant. Dieses Fließgewässer ist zwar aufgrund einer naturfernen Struktur und der überwiegend geringen Wasserführung von relativ geringer Bedeutung für den Naturhaushalt, dennoch handelt es sich bei diesem Eingriff um eine erhebliche Beeinträchtigung im Sinne von § 8 BNatSchG.

Beeinträchtigungen sind auch auf den Grundwasserhaushalt zu erwarten. Einerseits wird die Grundwasserneubildung auf einer Fläche von ca. 1,96 ha vollständig unterbunden, andererseits ist durch die Versiegelung ein stärkerer Niederschlagswasserabfluß und damit eine zusätzliche Belastung der Vorfluter zu erwarten. Diese Auswirkungen werden jedoch durch entsprechende Maßnahmen auf den Grundstücken teilweise vermieden und durch Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens im Südosten des Gebietes ausgeglichen (s.u.).

Erheblich sind ferner die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Landschaftserlebens. Die Eigenart der Landschaft geht durch die geplante Bebauung unwiederbringlich verloren. Damit wird auch die Qualität der Randbereiche eines siedlungsnahen Erholungsraumes beeinträchtigt.

Durch die Realisierung des B-Planes sind darüber hinaus negative Auswirkungen auf die Arten und Lebensgemeinschaften des Untersuchungsgebietes zu erwarten; dies betrifft

jedoch überwiegend intensiv genutzte und damit wenig bedeutsame Biotope.

Als relativ unproblematisch sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft anzusehen, da lediglich ein schwach ausgeprägter Wirkungszusammenhang zwischen Untersuchungsgebiet und angrenzenden Siedlungsräumen besteht. Es ist jedoch eine lokal wirksame Temperaturerhöhung sowie eine stärkere lufthygienische Belastung durch Hausbrand und Verkehr zu erwarten.

Aus der Konfliktanalyse folgt, daß durch den B-Plan ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 8 BNatSchG vorbereitet wird, so daß § 8a BNatSchG auf den B-Plan anzuwenden ist und über Vermeidungs-, Ausgleichs und ggf. Ersatzmaßnahmen zu entscheiden ist.

Flächenangaben zur Beurteilung der Auswirkungen des B-Planes auf Natur und Landschaft  
(Größe des Geltungsbereiches: 5,64 ha)

Flächentyp	Gesamtfläche in ha	max. versiegelbare Fläche in ha	Unversiegelbare Flächen in ha		
			A	B	C
Grundstücksflächen (Nettobauland) - Überbaubar lt. GRZ - mögl. Überschreitung der GRZ um 25 % - Fläche mit Pflanzbindung - Rest (Grünanlagen, Gärten) Vorhandene Versiegelung <sup>1</sup> → 0,28 ha	3,86	1,40 0,35	0,16		1,95
Öffentliche Verkehrsflächen - Versiegelte Flächen im Straßenraum (ca. 85 %) - Straßenbegleitgrün (ca. 15 %) - Fußwege (straßenunabhängig) Vorhandene Versiegelung <sup>1</sup> → 0,01 ha	0,52	0,44			0,08
Öffentliche Grünflächen - Parkanlage - Spielplatz Vorhandene Versiegelung (= Entsiege- lungspotential) → 0,01 ha	0,14	0,02 0,02	0,08		0,02
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Teilfläche N 1 - Teilfläche N 2 Vorhandene Versiegelung (= Entsiege- lungspotential) → 0,02 ha	0,93	0,02	0,61 0,30		
Zwischensumme	5,45	2,25	1,15		2,05
Flächen ohne Veränderung <sup>2</sup> Unterer Triftweg incl. Seitenflächen	0,19				
Summe	5,64	2,25	1,15		2,05
Max. Neuversiegelung (versiegelbare Fläche nach Abzug bestehender Versie- gelungen (vgl. Fußnote <sup>1</sup> ))		1,96			
1 Wird als Vorbelastung von der max. versiegelbaren Fläche (2,25 ha) abgezogen 2 Die Flächen bleiben bei der Bilanzierung in Kap. 7 unberücksichtigt.					
Angaben zur Berücksichtigung der unversiegelten Flächen bei der Bilanzierung nach § 8 BNatSchG: A = Fläche wird in der Bilanzierung vollständig als Kompensationsfläche berücksichtigt B = Fläche wird in der Bilanzierung teilweise als Kompensationsfläche berücksichtigt C = Fläche wird in der Bilanzierung nicht als Kompensationsfläche berücksichtigt					

### 3.4 Gestaltung

Um den Charakter des ländlichen, von relativ kleinen Gebäudeeinheiten geprägten Umfeldes zu erhalten und fortzusetzen, ist entweder eine offene Bauweise festgeschrieben oder die Bebauung auf Einzel- bzw. Doppelhäuser beschränkt.

Um auch die Höhenentwicklung sowie die entstehende Dachlandschaft in die dörfliche Struktur einzupassen, sind im Rahmen von Gestaltungsvorschriften (Örtliche Bauvorschrift) Festsetzungen bezüglich der Sockel- und Traufhöhen, der Dachformen, der Dachneigungen sowie Dachdeckungen getroffen worden. Außerdem sind Aussagen zur Einfriedung der Grundstücke getroffen worden.

## 4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 37 "Rothebreite" 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 als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen.

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

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

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 Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse (Z) festgesetzt worden.

Für die Baugebiete mit maximal eingeschossiger Bebauung wurden GRZ = 0,3 bzw. 0,4 und GFZ = 0,3 bzw. 0,4 ausgewiesen. Baugebiete mit der Festsetzung maximal zweigeschossiger Bebauung weisen bei einer GRZ = 0,3 bzw. 0,4 eine GFZ = 0,5 bzw. 0,6 auf.

Mit den getätigten Festsetzungen, die teilweise die Vorgaben der Baunutzungsverordnung voll ausschöpfen, soll ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1 (5) BauGB) gewährleistet werden.

Um dennoch eine übermäßige Versiegelung der Grundstücke auszuschließen, wurde die gemäß BauNVO zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

von 50 v.H. auf 25.v.H. beschränkt.

#### 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Wie bereits oben angesprochen, wird eine städtebaulich befriedigende Einordnung der Bebauung in die Umgebung angestrebt. Dieses soll u.a. durch die Festsetzung einer offenen Bauweise und der Beschränkung auf Einzel- bzw. Doppelhäuser erreicht werden. Es sind somit städtische Formen, wie z.B. eine blockbildende Bebauung, ausgeschlossen.

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

Um eine gewisse Transparenz des Baugebietes zu gewährleisten und unerwünschte visuelle Beeinträchtigungen zu vermeiden, sind auf den an die Planstraßen "A" und "B" grenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen geschlossene Garagen ausgeschlossen.

Offene Kleingaragen (Carports) werden jedoch ausnahmsweise zugelassen, da diese gem. § 1 (3) Garagenverordnung unverschließbare Öffnungen in einer Größe von mindestens einem Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände aufweisen müssen. Somit sind die unerwünschten Beeinträchtigungen des Gesamtbildes weitestgehend ausgeschlossen.

#### 4.4 Gestalterische Festsetzungen

Die im Rahmen einer örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung erlassenen Festsetzungen sollen sicherstellen, daß eine städtebaulich geordnete und ortsbildgerechte Bebauung stattfindet.

Um diese Zielsetzung zu verwirklichen, sind die Sockel- und Traufhöhen, die Dachformen, -neigungen und -deckungen sowie Grundstückseinfriedungen vorgegeben worden.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Sockel und Traufhöhen bieten im Zusammenhang mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse einen wirksamen Schutz vor einer ungewollten Höhenentwicklung. Unerwünschte Negativbeispiele in anderen Baugebieten haben gezeigt, daß insbesondere bei mehrgeschossiger Bebauung die alleinige Festsetzung der Vollgeschosse einen zu großen Spielraum bietet.

Die Festsetzungen der zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind getätigt worden, um eine dorftypische Dachlandschaft entstehen zu lassen. Auch die Dachdeckungen sind aus diesem Grund in gewissem Maße vorgegeben.

Grasdächer und Solaranlagen sind allgemein zulässig.

Bezüglich der zulässigen Grundstückseinfriedungen wurde ebenfalls eine Rückbesinnung auf dorftypische Formen vollzogen.

Die vorgenannten Gestaltungsvorschriften belassen jedem Bauherrn - trotz der als notwendig erachteten Einschränkungen - noch vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und -spielräume. Auf übermäßig restriktive Festsetzungen wurde bewußt verzichtet.

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

##### 4.5.1 **Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der Eingriffe**

Durch zeichnerische und textliche Festsetzungen werden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen rechtsverbindlich in den B-Plan aufgenommen, die im folgenden aufgelistet und begründet werden.

Zusammenfassung und Begründung der Maßnahmen

Nr. im GOP	Kurzbeschreibung der Festsetzung	Stichpunktartige Begründung der Festsetzung
<b>ANPFLANZEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN</b>		
1	Anlage einer freiwachsenden Hecke (auf privaten Flächen)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Landschaftsgerechte Einbindung des Baugebietes, Raumwirksamkeit, psychologische Wirkung, Erhöhung der Freiraumqualität</li> <li>2. Verbesserung der mikroklimatischen Situation (Temperatursenkung) durch Beschattung und Transpiration, Filterfunktion gegenüber Luftschadstoffen</li> <li>3. Lebensraumfunktion für Flora und Fauna, insbes. bei Verwendung einheimischer Gehölzarten</li> <li>4. Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses durch Evapotranspiration</li> <li>5. Rasche Erfüllung der vielfältigen Funktionen bei Verwendung von Mindestpflanzgrößen und Einhaltung best. Pflanz- und Pflegeanweisungen</li> </ol>
2	Anzupflanzende Bäume (auf privaten Flächen)	Siehe Maßn. Nr. 1 (1. - 5.)
3	Anzupflanzende Bäume auf öffentlichen Verkehrsflächen	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gliederung und Belebung des Straßenraumes</li> <li>2. Forderung von Mindestpflanzflächen und Schutz vor Überfahren zur Gewährleistung eines ungestörten Wachstums</li> </ol> Sonst.: siehe Maßn. Nr. 1 (1. - 5.)
4	Schutz und Erhalt vorhandener Bäume	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sofort wirksame Durchgrünung des Baugebietes, Raumwirksamkeit, psychologische Wirkung, Erhöhung der Wohnqualität</li> <li>2. Verbesserung der mikroklimatischen Situation (Temperatursenkung) durch Beschattung und Transpiration, Filterfunktion für Luftschadstoffe</li> <li>3. Lebensraumfunktion für Fauna und Flora, insbesondere i.V. mit Erhalt des Unterwuchses</li> </ol>
5	Anlage einer öffentlichen Grünfläche	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Schaffung attraktiver Freiräume für Naherholung, Kommunikation und Kinderspiel</li> </ol> Sonst.: siehe Maßn. Nr. 1 (1. - 4.)
<b>ENTWICKLUNG VON FLÄCHENHAFTEN BIOTOPEN</b>		
6	Anlage einer naturnahen Grünfläche	
	- Gehölzpflanzungen	Siehe Maßn. Nr. 1
	- Umlegung/Neugestaltung eines Grabens	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Abführung von Oberflächenwasser aus dem natürlichen Einzugsgebiet und dem Baugebiet</li> <li>2. Erhöhung der Lebensraumfunktion durch naturnahe Gestaltung, Bepflanzung und Pflege</li> <li>3. Sedimentation, Abbau bzw. Festlegung von ggf. anfallenden Schadstoffen im Baugebiet</li> </ol>

Zusammenfassung und Begründung der Maßnahmen (Fortsetzung)

Maßn. Nr.	Kurzbeschreibung der Maßnahme	Stichpunktartige Begründung der Maßnahme
	- Anlage eines Rückhaltebeckens	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Rückhaltung der im Baugebiet anfallenden Oberflächenwassermenge, Dämpfung hochwassergefährdender Abflußspitzen (Vermeidung von Erosionen, Uferschäden, Überschwemmungen), Schutz der Vorfluter, insbes. der Rodenberger Aue</li> <li>2. Erhöhung der Lebensraumfunktion durch naturnahe Gestaltung, Bepflanzung und Pflege</li> <li>3. Sedimentation, Abbau bzw. Festlegung von ggf. anfallenden Schadstoffen</li> </ol>
	- Anlage von Wiesenbereichen	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Erhöhung der Lebensraumqualität bei Beachtung der Hinweise zur Ansaat und Pflege</li> </ol>
<b>BODENSCHUTZ, BEGRENZUNG DER BODENVERSIEGELUNG</b>		
7	Begrenzung der Bodenversiegelung auf Stellplätzen, Parkplätzen und Gehwegen	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Erhalt der natürlichen Lebensraum-, Regenerations- und Filterfunktionen des Bodens</li> <li>2. Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses</li> <li>3. Verbesserung der mikroklimatischen Situation durch erhöhte Transpiration der Oberflächen</li> </ol>
8	Begrenzung der Überschreitung der Grundflächenzahl	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vermeidung extrem hoher Versiegelungsgrade zur Aufrechterhaltung der natürlichen Bodenfunktionen (Niederschlagsversickerung, Erhalt der Grundwasserneubildung, Vermeidung von Hochwasserspitzen)</li> <li>2. Verbesserung der mikroklimatischen Situation durch erhöhte Transpiration der Oberflächen</li> </ol>
<b>RÜCKHALTUNG UND ABFÜHRUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER</b>		
9	Begrenzung der Oberflächenwasserableitung von Grundstücken	Vermeidung von Hochwasserspitzen, Reduzierung des Oberflächenabflusses, Entlastung der Vorfluter (insbes. Rodenberger Aue)
<b>SONSTIGE MASSNAHMEN</b>		
10	Gestaltung von Einfriedungen	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Entwicklung eines einheitlichen Ortsbildes in Anlehnung an regionaltypische Eigenarten</li> <li>2. Verhinderung der "Abschottung" von Privatgrundstücken</li> <li>3. Erhöhung der Freiraumqualität des Straßenraumes und der Gehwege</li> </ol>

#### 4.5.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Den naturschutzrechtlichen Vorgaben der Eingriffsregelung nach § 8a BNatSchG wurde im B-Plan wie im folgenden dargelegt Rechnung getragen:

### **Vermeidungsmaßnahmen**

Durch entsprechende Festsetzungen wird der Vermeidungsgrundsatz nach § 8 BNatSchG wie folgt berücksichtigt:

- Schutz und Erhalt vorhandener Bäume,
- Reduzierung der Bodenversiegelung auf Pkw-Stellplätzen,
- Begrenzung der Oberflächenwasser-Ableitung von den Grundstücken

### **Ausgleichsmaßnahmen**

Da die Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung des Plangebietes nicht vollständig vermieden werden können, sind Ausgleichsmaßnahmen i.S. des § 8 BNatSchG erforderlich. Im Bereich des B-Planes werden folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

- Pflanzung von Hecken und Bäumen auf privaten und öffentlichen Flächen.
  
- Anlage einer naturnahen öffentlichen Grünfläche
  
- Naturnahe Gestaltung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Verbindung mit der Renaturierung eines Grabens
  
- Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens zum Ausgleich der Eingriffe in den Wasserhaushalt.

### **Zusammenfassende Bilanzierung**

Nach Gegenüberstellung der Eingriffe mit den im Grünordnungsplan detailliert beschriebenen Kompensationsmaßnahmen sind die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des Gesetzes als ausgeglichen einzustufen. Dies wird wie folgt begründet:

- Hinsichtlich der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes findet eine landschaftsgerechte Neugestaltung, Eingründung sowie die innere Durchgrünung des Baugebietes statt.
  
- Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima/Luft werden teilweise durch grundstücksbezogene Festsetzungen und

teilweise durch die große Kompensationsfläche im Südosten des Gebietes im erforderlichen Umfang ausgeglichen.

Den Eingriffen durch Versiegelung in einer Größenordnung von bis zu 1,96 ha stehen naturnah zu entwickelnde Flächen in einer Größenordnung von ca. 1,15 ha gegenüber. Darüber hinaus wird ein naturnahes Regenrückhaltebecken zum Ausgleich der Eingriffe in den Wasserhaushalt angelegt.

- Mit den festgesetzten Kompensationsflächen wird der durch den B-Plan Nr. 37 erforderliche Kompensationsbedarf i.S. des § 8 BNatSchG überschritten. Der südöstliche Teil der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche (Kennzeichnung N 2, Größe: 0,3 ha) kann zur Teilkompensation für außerhalb des Geltungsbereiches stattfindende Eingriffe in Natur und Landschaft herangezogen werden.

#### 4.6 Wasserflächen, Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Im südöstlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken) vorgesehen. Um dem wasserrechtlichen Verfahren nicht vorzugreifen, erfolgt im Bebauungsplan jedoch lediglich eine symbolhafte Ausweisung. Das Becken wird darauf ausgelegt, das anfallende Regenwasser soweit zurückzuhalten, daß auch bei vollständiger Realisierung des Baugebietes die ableitende Kanalisation im Unteren Triftweg und somit auch der Vorfluter "Rodenberger Aue" keine Mehrbelastung erfährt. Die Kapazität des Regenrückhaltebeckens ist dabei auch für eine Erweiterung der Wohnbauflächen im Bereich nördlich des Regenrückhaltebeckens auszulegen.

Im Zuge der Regenrückhaltemaßnahme wird auch die Verlegung eines Gewässers III. Ordnung notwendig. Dieses erreicht das Plangebiet im mittleren östlichen Bereich und wird sodann in südliche Richtung an das Regenrückhaltebecken herangeführt. Die Genehmigung des vorgenannten Regenrückhaltebeckens und der vorgesehenen Gewässerumlegung richten sich nach dem Niedersächsischen Wassergesetz.

#### 4.7 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, einem kombinierten Park-/Grünstreifen von 2,00 m und einem einseitigen Fußweg von 1,50 m Breite hergestellt. Es wird davon ausgegangen, daß bei einem seltenen Begegnungsfall LKW/LKW ein Ausweichen auf den Parkstreifen möglich ist.

Bei den vorgenannten Straßen ist aufgrund des zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens die Trennung des Fußgänger- sowie Fahrverkehrs notwendig.

Die Planstraße "B" endet östlich in einer Wendeanlage mit einem Radius von 8 m. Da in diesem Bereich ein künftiges Baugebiet angebunden werden soll, kann die Wendeanlage ggfs. dann wieder zurückgebaut werden.

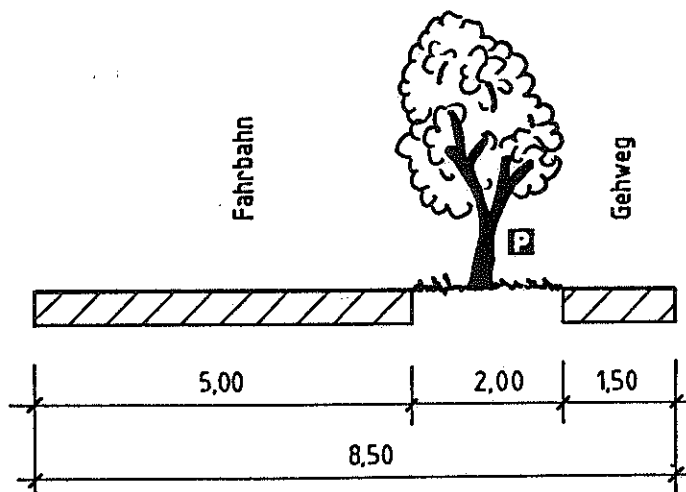
Alle übrigen Stichstraßen werden als Anliegerwege von 3,00 m bzw. 4,00 m Breite hergestellt. Diese sind als verkehrsberuhigte Wohnwege konzipiert, so daß eine Trennung der verschiedenen Verkehrsarten nicht notwendig ist. Aufgrund der geringen Längen der Wohnwege (zur Erschließung der Grundstücke in zweiter Reihe notwendige Länge maximal 30 m) wurde auf die Ausweisung von Wendeanlagen verzichtet. Hierbei wurde davon ausgegangen, daß die Wohnwege nicht von Müllentsorgungsfahrzeugen befahren werden, sondern die Müllbehälter zum Abholungstermin an die Planstraßen "A" bzw. "B" gebracht werden.

Der auf beiden Planstraßen vorgesehene durchgehende Park-/Grünstreifen bietet die Möglichkeit zum Bau einer genügenden Anzahl von öffentlichen Parkplätzen. Auf einen numerischen Nachweis kann an dieser Stelle deshalb verzichtet werden.

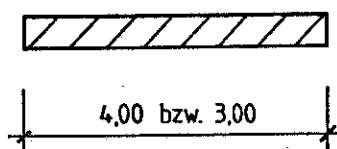


# REGELQUERSCHNITTE M. 1 : 100

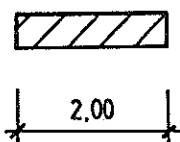
## PLANSTRASSE "A" u. "B"



## WEG ( befahrbar )



## FUSSWEG (F)



#### 4.8 Sichtdreiecke

Zur Gewährleistung einer sicheren Verkehrsführung an den Einmündungen der Planstraße "A" in die Straßen "Im Scheunenfeld" und "Unterer Triftweg" wurden Sichtdreiecke gemäß den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85) ausgewiesen.

Die Sichtfelder sind für die Anfahrtsicht (d.h. Sichtfeld von 3,00 m vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße) und einer Geschwindigkeit von 50 km/h auf der übergeordneten Straße ausgelegt.

Innerhalb der dargestellten Sichtflächen sind alle Sichtbehinderungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über den angrenzenden Fahrbahnen unzulässig.

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

#### 4.9 Leitungsrechte

Im Plan sind an drei Stellen Flächen ausgewiesen, die ggfs. mit Leitungsrechten zu belasten sind.

Die Ausweisung erfolgt zur Sicherung von Kanaltassen, die eine Beseitigung des Regen- bzw. Schmutzwassers im Freigefälle ermöglichen.

#### 4.10 Flächen für Versorgungsanlagen

Im südlichen Plangebiet an der Straße "Unterer Triftweg" ist eine Fläche für eine Trafostation eingetragen.

Die Ausweisung erfolgte auf Anregung des Versorgungsträgers für Elektrizität, der Hannover-Braunschweigischen Stromversorgungs-Aktiengesellschaft, um die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität sicherstellen zu können.

## 5. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie der Anschluß an das Fernmeldenetz werden durch die Erweiterung bestehender Anlagen in der Straße Im Scheunefeld", und im Unteren Triftweg 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 (48 m<sup>3</sup>/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 zum Unteren Triftweg, wo ein Anschluß an die vorhandene Kanalisation möglich ist. Zusätzlich ist eine Regenrückhaltung vorgesehen (sh. Kap. 4.6).

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

## 6. Vereinbarkeit mit benachbarter Nutzung, Immissionen, Altlasten

Die geplanten Nutzungen des Planbereiches lassen über ein zumutbares Maß hinausgehende störende Auswirkungen auf die angrenzenden Gebiete nicht erkennen.

Auch sind aus den angrenzenden Gebieten keine Immissionsstörungen zu erwarten, die negative Einflüsse auf die geplanten Nutzungen ausüben könnten.

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

## 7. Abgehende Landwirtschaftsflächen

Durch die Gebietsausweisung des Bebauungsplanes werden insgesamt rd. 4,8 ha Landwirtschaftsfläche in Anspruch genommen, die zur Zeit als Ackerland genutzt werden.

## 8. Städtebauliche Werte

### 8.1 Flächenbilanz

Bruttobaufläche:	56.397 m <sup>2</sup>	= 5,640 ha	= 100,0 %
Nettobauland:	38.597 m <sup>2</sup>	= 3,860 ha	= 68,4 %
davon Pflanzgebote:	1.636 m <sup>2</sup>		
Öffentl. Verkehrsfläche:	7.100 m <sup>2</sup>	= 0,710 ha	= 12,6 %
davon Parkfläche:	435 m <sup>2</sup>		
Straßenbegleitgrün:	435 m <sup>2</sup>		
Unterer Triftweg:	1.939 m <sup>2</sup>		
Maßnahmenflächen f. Natur und Landschaft und Grünfläche:	10.700 m <sup>2</sup>	= 1,070 ha	= 19,0 %
davon öffentl. Spielplatz:	360 m <sup>2</sup>		

## 8.2 Besiedlungsgrößen

Wohngrundstücke (G): ca. 47 Ein-/ Zweifamilienhausgrundstücke  
ca. 2 Mehrfamilienhausgrundstücke

Wohngebäude (WG): 49

Wohneinheiten (WE):

- 1-geschoss. Bebauung (1,3 WE/WG):	47 * 1,3	= 61
- 2-geschoss. Bebauung:	ca.	4
- Mehrfamilienhausbebauung:	ca.	8
	Summe WE	= <u>73</u>

Einwohner (3,0 E/WE): 219

Nettowohndichte (E/ha): 55

Bruttowohndichte (E/ha): 40

Verhältnis

Netto-/Bruttowohndichte: 1,39 (Richtwert = 1,3)

Grundstücksgrößen: von ca. 620 m<sup>2</sup> bis ca. 1.000 m<sup>2</sup>

(nur Ein-/Zweifamilienhaus-  
grundstücke) im Mittel: 711 m<sup>2</sup>

## 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 Regenrückhaltebecken) betragen:

- im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) rd. 1.420.000,00 DM  
 (Grunderwerb der öffentlichen Verkehrsflächen,  
 Straßen- und Wegebau, Straßenbeleuchtung  
 sowie 50 % Regenwasserkanalisation)
  
- im Sinne des Niedersächsischen Kommunal-  
 abgabengesetzes (NKAG) rd. 682.000,00 DM  
 (Schmutzwasserkanalisation sowie 50 %  
 Regenwasserkanalisation - ohne Anschluß-  
 kanäle und Hausanschlüsse)
  
- für die Wasserversorgung rd. 195.000,00 DM  
 (ohne Hausanschlüsse)
  
- Maßnahmen für Natur und Landschaft, rd. 330.000,00 DM  
 Ausgleichsmaßnahmen  
 (einschl. Grunderwerb)
  
- Regenrückhaltebecken/ Grabenverlegung rd. 442.000,00 DM  
 (einschl. Grunderwerb)
  
- Kinderspielplatz rd. 25.000,00 DM  
 (einschl. Grunderwerb)

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

beitragsfähigen Erschließungsaufwandes, sofern nicht gem. § 124 BauGB ein anderslautender Erschließungsvertrag abgeschlossen wird.

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
2. Erstellung der Baustraßen (einschließlich Regenwasserkanalisation)
3. Verlegung des Gewässers III. Ordnung, Bau des Regenrückhaltebeckens
4. Kanalbaumaßnahmen (Schmutzwasser)
5. Wasserversorgung

### **12. Kosten der als bald zu treffenden Maßnahmen**

Zu 1.	rd.	340.000,00 DM
zu 2.	rd.	840.000,00 DM
zu 3.	rd.	390.000,00 DM
zu 4.	rd.	525.000,00 DM
zu 5.	rd.	195.000,00 DM

Die Mittel für die Maßnahmen 1 - 5 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 Flecken Lauenau und der Samtgemeinde Rodenberg entsprechend der Verwirklichung des Bebauungsplanes bereitzustellen.

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 37 "Rothebreite" gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt.

Lauenau, den .....

.....

Gemeindedirektor

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

Lauenau, den .....

Siegel

.....

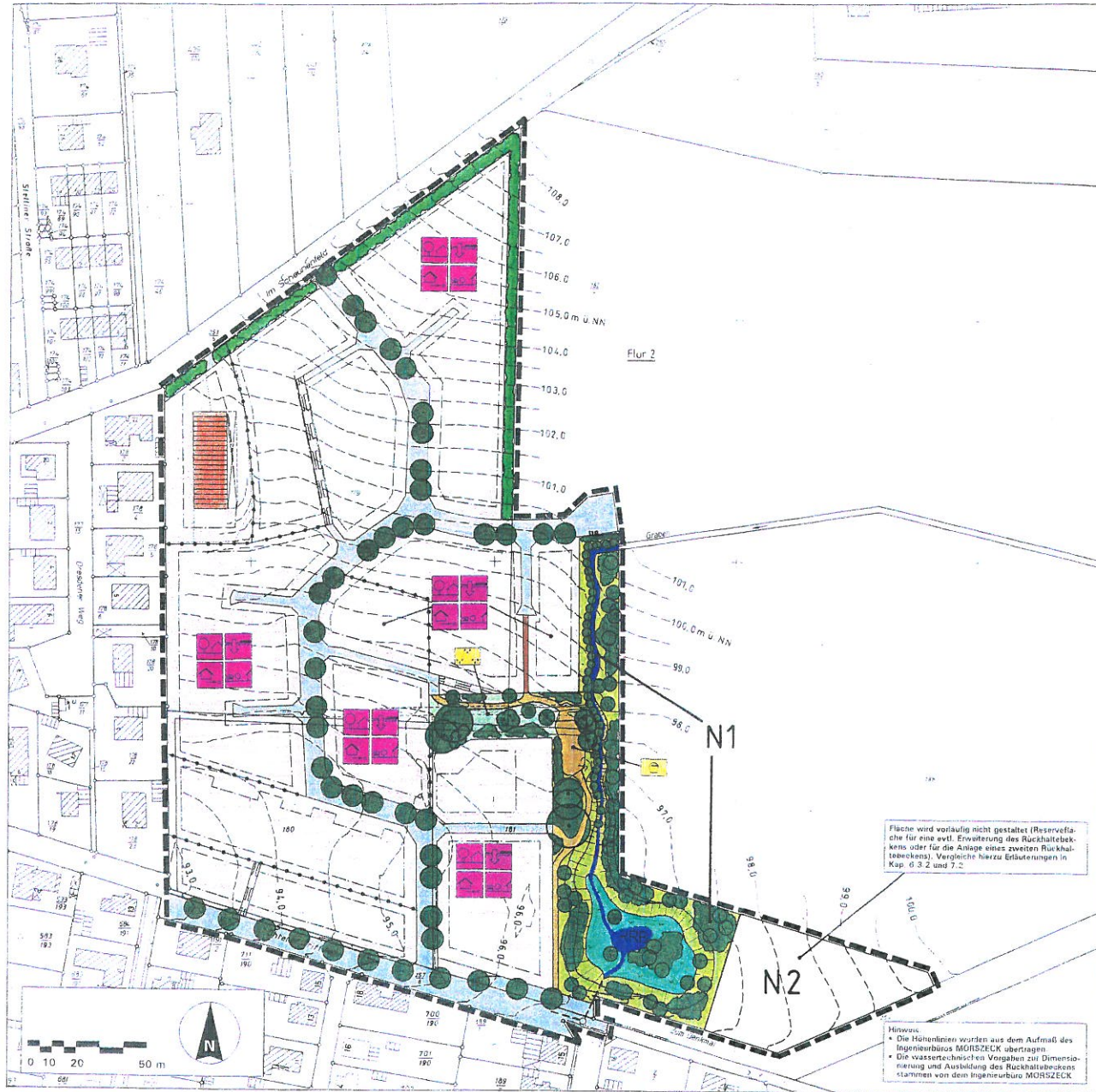
Ratsvorsitzender

.....

Gemeindedirektor



# Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 37 "Rothebreite"



## Maßnahmen

**Maßnahmen zur Durchgrünung und Eingrünung des Beugebietes**  
(nach § 3 Abs. 1, Nr. 15 und 25 BauGB)

- Anpflanzung von freiwachsenden Hecken auf Privatgrund (Maßn. 1)
- Anzupflanzende Straßenbäume (Gestaltungsvorschlag, Maßn. 3)
- Schutz und Erhalt vorhandener Bäume und Straucher (Maßn. 4)
- Begrünung einer öffentlichen Grünfläche (Maßn. 5)

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(nach § 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

**Anlage und Entwicklung einer naturnahen Grünfläche mit Graben und Rückhaltebecken (Maßn. 6)**

- Anlage eines naturnah gestalteten Grabens
- Anlage eines naturnah gestalteten Rückhaltebeckens
- Anpflanzung von Hecken und Gebüschgruppen
- Anpflanzung von Erlen in der Grabenböschung
- Ansaat und extensive Pflege einer Wiese
- Brache

**Sonstige Maßnahmen und Nutzungsregelungen**  
(nach § 9 Abs. 1, Nr. 20 und 25 BauGB, BauNVO, NBauO)

- Eingrünung der Baugrundstücke durch:
  - Baumpflanzung (Maßn. 2)
  - Fassadenbegrünung (Empfehlung, Maßn. C)
  - Dachbegrünung (Empfehlung, Maßn. D)
- Bodenschutz durch:
  - Begrenzung der Bodenversiegelung auf Stellplätzen und Zufahrten (Maßn. 8)
  - Retisierung der Bodenversiegelung durch begrenzte Überschreitung der Grundflächennutz (Maßn. 8)
  - Schonen und sorgfältigen Umgang mit Oberböden (Maßn. A)
- Reduzierung/Verzögerung des Oberflächenwasserabflusses durch:
  - Begrenzung der Oberflächenwasserableitung von den Grundstücken (Maßn. 9)
- Optimierung des zukünftigen Ortsbildes durch:
  - Gestaltungsverschöner bei der Anlage von straßenseitigen Einfahrwegen (Maßn. 10)

**Sonstige Pflandarstellungen**

- Geltungsbereich
- Öffentliche Verkehrsfläche: Straße
- Öffentliche Verkehrsfläche: Fußweg
- Wäge aus wasserdurchlässigen Deckschichten innerhalb von Grünflächen (mögliche Lage)
- Spielplatz
- Parkanlage
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenzen
- Vorhandene Bebauung

Autorengruppe

**Flecken Lauenau**

Grünordnungsplan "Bereich Rothebreite"

Plan-Nr. **3**

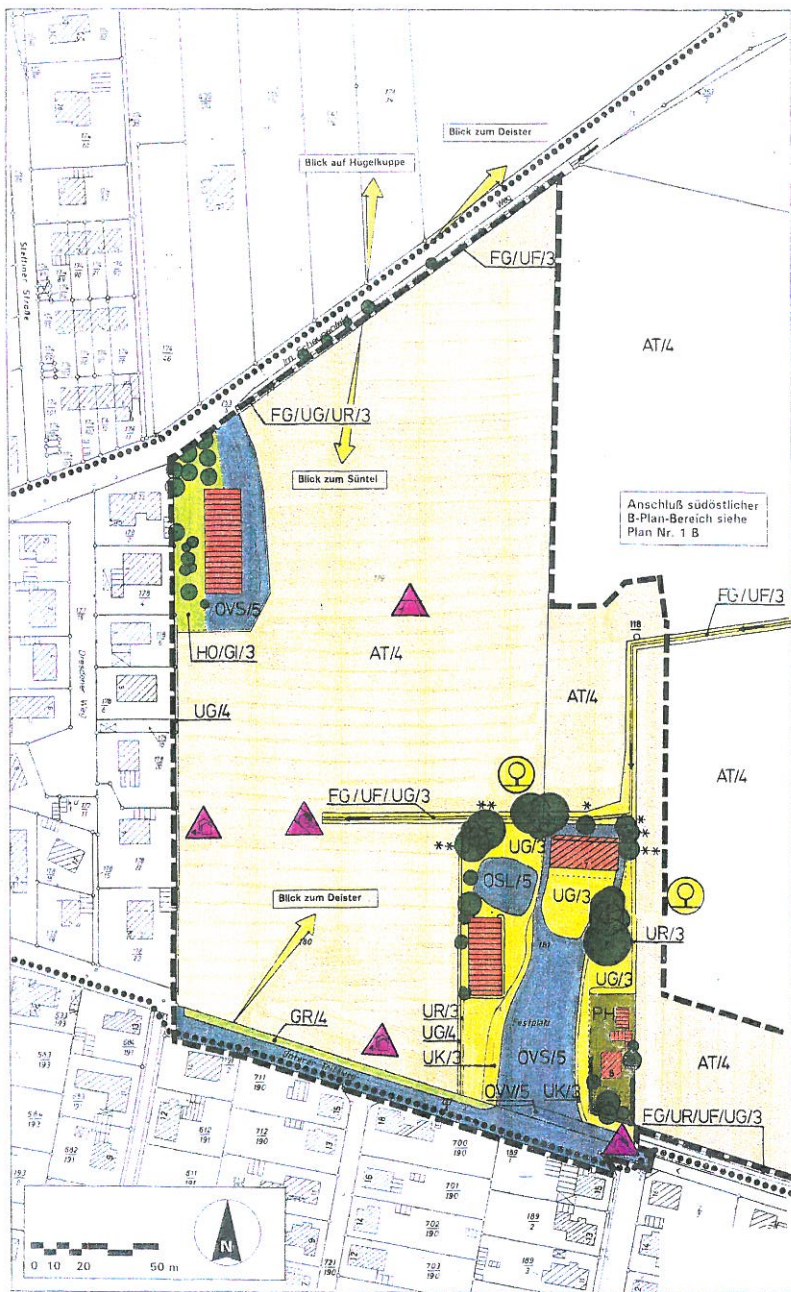
**Planung zum B-Plan Nr. 37 "Rothebreite"**

Grundlage: Liegenschaftskarte. Herausgeber: Katasteramt Rinteln; Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Rinteln, Al Va 43/94

Maßstab: **1 : 1.000** (im Original) Datum: August 1994 Verarbeitet von: K. W. Geändert:

**Büro für Landschaftsplanung**  
Georg v. Luckwald  
Landschaftsarchitekt BDLA  
Gut Helsen Nr. 5, 31787 Hameln  
Telefon: 0515167464, Fax: 61589

# Grünordnungsplan "Bereich Rothebreite"



## Arten und Biotope

### Biotypen

- Geholze**
- HO/G/1 Obstwiese innerhalb von artenarmen Intensivgrundland
  - PH Einzelbaum, heimisch (BHD 26-90 cm > 50cm)
  - PH Sonstige Einzelbäume
  - PH Mesophilis Gebusch

### Säume und Ruderalfluren

- UG Von Grasern beherrschte halbruderaler Brache
- UG Glatthaferaum
- UG Feuchter Grabensaum
- UG Ausdauernde, hochwuchsiges Ruderalflur
- UG Kurzlebige, niedrigwuchsiges Ruderalflur
- UG Scherrassensaum

### Gewässer

- FX Bach, naturnah
- FX Graben, strukturmäßig

### Landwirtschaftliche Nutzfläche

- AT Basenreicher Lehm-/Tonacker

### Siedlungsbiotope

- PH Hausgarten
- PH Verkehrsfläche, geschottert
- PH Verkehrsfläche, versiegelt
- PH Lagerplatz

### Vorbelastungen

- Hohe bis sehr hohe Vorbelastung durch intensive landwirtschaftliche Nutzung
- Naturnaher Gewässerabbau
- Verrohrung eines Gewässers

### Bewertung der Biotypen als Lebensraum für Flora und Fauna

- 1 sehr hohe Bedeutung
- 2 hohe Bedeutung
- 3 mittlere Bedeutung
- 4 geringe Bedeutung
- 5 sehr geringe Bedeutung

## Landschaftsbild/Landschaftserleben

### Besondere Möglichkeiten des Landschaftserlebens

- 2 Raumgliedernde Geholzstrukturen
- ← Interessante Blickbeziehung

### Vorhandene Erholungsinfrastruktur

- Befestigter Weg (mit Bedeutung für die Naherholung)

### Vorbelastungen

- ▲ Ausgeräumte Ackerflur
- ▲ Teilweise schlecht in die Landschaft eingebundener Ortsrand (fehlende Übergangszone, viele Koniferen)

## Nachrichtl. Übernahmen/Abgrenzungen

- Geltungsbereich des B-Planes Nr. 37 "Rothebreite"

## Flecken Lauenau

### Grünordnungsplan "Bereich Rothebreite"

## 1A Bestand und Bewertung

Liegenschaftskarte. Herausgeber: Katasteramt Rinteln; Vervielfältigungserlaubnis erteilt durch das Katasteramt Rinteln, Al Va 43/94

Maßstab: 1 : 1.000 (im Original) Datum: August 1944 Gezeichnet: K. W. Freigegeben:

Büro für Landschaftsplanung  
 Georg v. Luckwald  
 Landschaftsarchitekt BDLA  
 Gut-Helpsen Nr. 5 31797 Haineln  
 Telefon: 05151.82465, Fax: 819892