

-Original-



BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 38 "Rothebreite II"

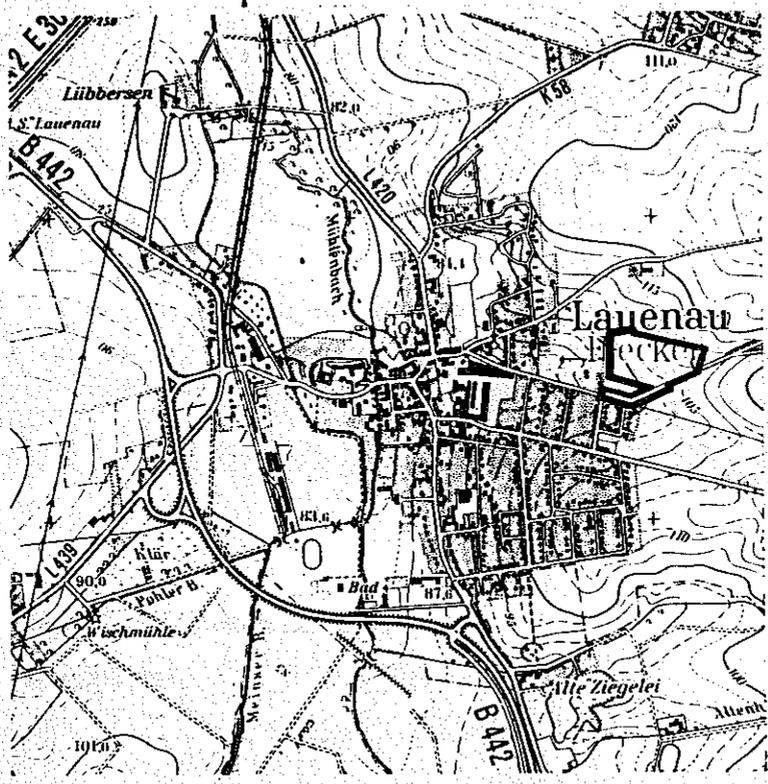
Mit Örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung Flecken Lauenau

Landkreis Schaumburg

Regierungsbezirk Hannover

Stand: 10.05.1995

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 43 / 94

Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Askan Lauterbach
Stadtplaner SRL

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Planerische Rahmenbedingungen	1 - 5
1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	1
1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes, Höhenverhältnisse	1 - 2
1.3 Flächennutzungsplan	3 - 4
1.4 Bebauungsplan zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs	5
2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	5 - 6
3. Planungskonzept	6 - 13
3.1 Nutzungsstruktur	6 - 7
3.2 Verkehrserschließung	8
3.3 Natur und Landschaft, Grünordnung	8 - 12
3.4 Gestaltung	13
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes	13 - 23
4.1 Art der baulichen Nutzung	14
4.2 Maß der baulichen Nutzung	14 - 15
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	15
4.4 Gestalterische Festsetzungen	15 - 16
4.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	16 - 20
4.6 Verkehrsflächen	20 - 22
4.7 Leitungsrechte	23
5. Ver- und Entsorgung	23
6. Vereinbarkeit mit benachbarter Nutzung, Immissionen, Alllasten	24
7. Abgehende Landwirtschaftsflächen	24
8. Städtebauliche Werte	24 - 25
8.1 Flächenbilanz	24
8.2 Besiedlungsgrößen	25
9. Bodenordnende Maßnahmen	25
10. Kosten, Finanzierung	26
11. Als bald zu treffende Maßnahmen	27
12. Kosten der als bald zu treffenden Maßnahmen	27
13. Außerkrafttreten eines Teilbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 37 "Rothebreite"	27
<u>Anlage:</u> Plan Nr. 1 "Bestand und Bewertung" des Grünordnungsplanes	
Plan Nr. 3 Vorentwurf des Grünordnungsplanes zum B-Plan Nr. 38 "Rothebreite II"	

Der Bebauungsplan Nr. 38 "Rothebreite II" 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 07.10.1994 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

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 "Zum Denkmal" sowie östlich des Bebauungsplan-Gebietes Nr. 37 "Rothebreite" am östlichen Ortsrand Lauenaus. Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus dem Übersichtsplan bzw. aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ersichtlich.

Der Geltungsbereich umfaßt folgende Flurstücke:

188 sowie teilweise die Flurstücke 182/4, 254, 256 und 257/6 der Flur 2, sowie teilweise das Flurstück 39 der Flur 4, Gemarkung Lauenau.

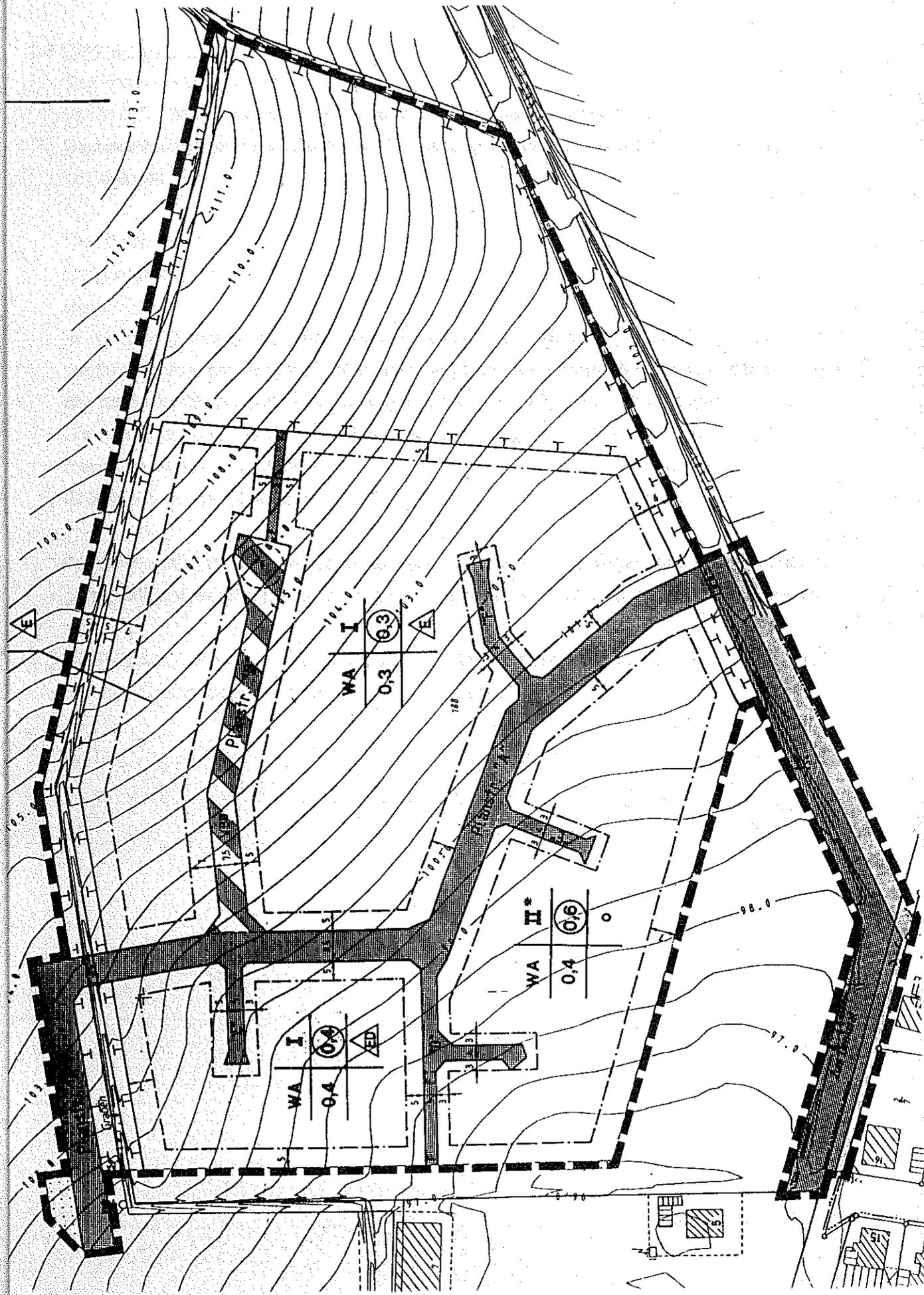
Die Größe des Plangebietes beträgt 5,031 ha.

1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes, Höhenverhältnisse

Die im Plangebiet gelegenen Flächen werden zur Zeit ackerbaulich genutzt. Im Norden und Osten wird der Geltungsbereich durch vorhandene Gräben (Gewässer III. Ordnung) begrenzt.

Am südlichen Rand des Plangebietes sind die Verkehrsflächen der Straße "Zum Denkmal" in den Geltungsbereich integriert.

Die Höhenverhältnisse gehen aus dem folgenden Plan mit Darstellung der Höhenschichtlinien hervor. Das Gelände fällt von Nordosten (112 m NN) nach Südwesten (96 m NN) und weist einen maximalen Höhenunterschied von 16 m auf.



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. 38 abgedeckten Flächen waren in der Ursprungsfassung des Flächennutzungsplanes als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

In der durchgeführten 22. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung für das vorliegende Plangebiet in Wohnbaufläche umgewandelt worden. Als durchschnittliches Maß der baulichen Nutzung ist eine Geschosßflächenzahl (GFZ) von 0,4 vorgegeben.

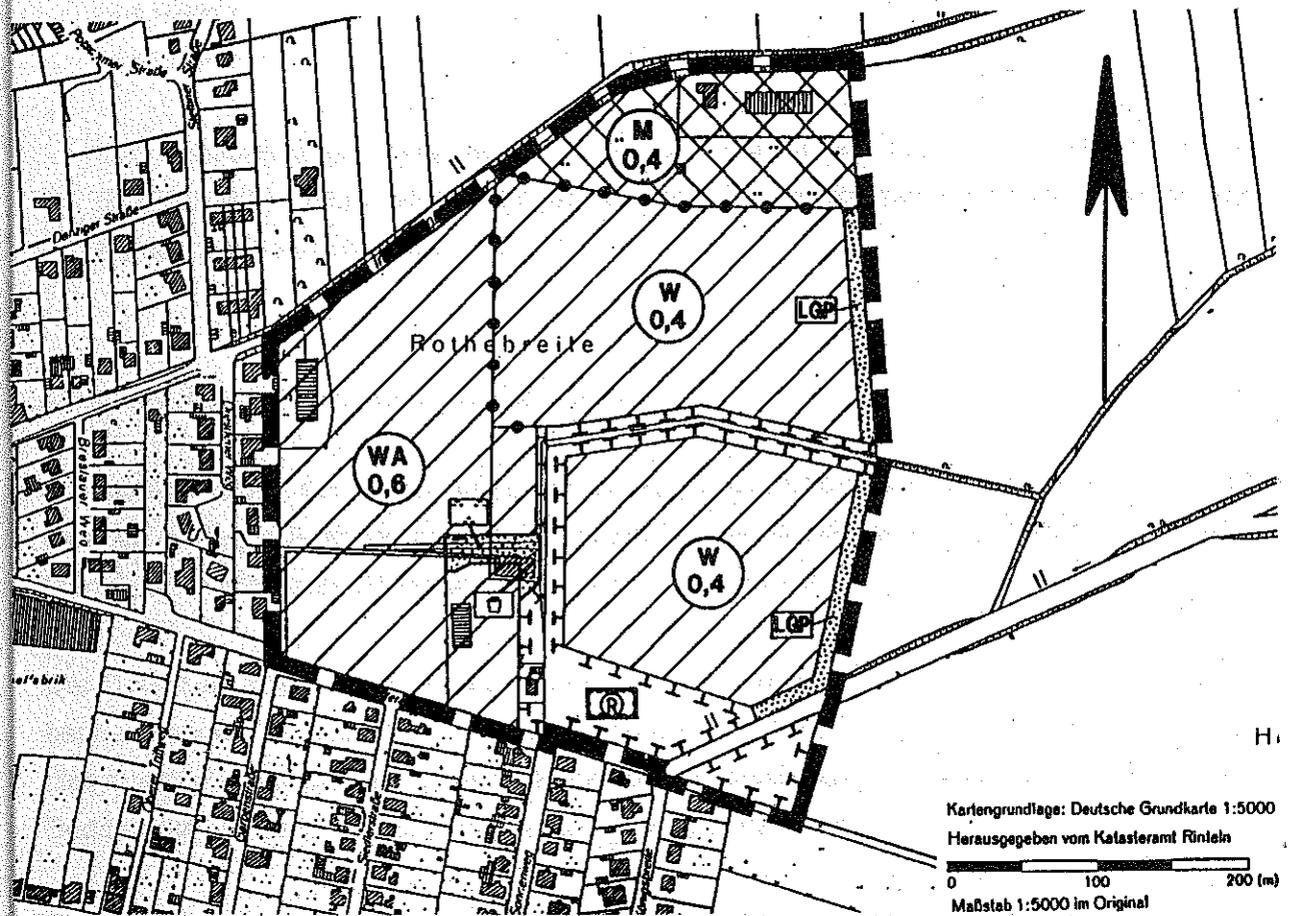
Die nördlichen und östlichen Randbereiche des Plangebietes sind als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" sowie als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Landschaftsgehölzpflanzung" dargestellt.

Auf Seite 4 sind die zeichnerischen Darstellungen der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes abgebildet. Die Genehmigung der Änderung wird für Ende Januar 1995 erwartet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 "Rothebreite II" sind gemäß § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln.

Zeichnerische Darstellungen der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes

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. 38 "Rothebreite II" 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. 38 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.

Im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebietes sind an dem neu entstehenden Ortsrand Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen.

Die bereitzustellende Spielplatzfläche berechnet sich wie folgt:

Baugebiete mit Geschosßflächenzahl = 0,3: rd. 16.000 m²

Baugebiete mit Geschosßflächenzahl = 0,4: rd. 13.000 m²

nutzbare Spielplatzfläche = $(16.000 \text{ m}^2 \times 0,3 + 13.000 \text{ m}^2 \times 0,4) \times 2 \% = \underline{200 \text{ m}^2}$

Die vorgenannte Spielplatzfläche ist bei der Herstellung des Spielplatzes im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 37 "Rothebreite" zu berücksichtigen. Die dort einzurichtende Anlage ist somit auf 560 m² zu vergrößern, wobei hierfür ausreichender Raum zur Verfügung steht.

Die Anbindung des Spielplatzes an das Plangebiet "Rothebreite II" ist über die Planstraße "D" sowie einen ausgewiesenen Weg gesichert.

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

Die angestrebte Nutzungsstruktur ist auf der folgenden Seite anhand eines Bebauungsvorschlages zeichnerisch dargestellt.

3.2 Verkehrserschließung

Die Anbindung des Plangebietes an den örtlichen Verkehr erfolgt über das Bebauungsplangebiet Nr. 37 "Rothebreite" zur Straße "Im Scheunenfeld" (nördlicher Anschluß) bzw. über die Straßen "Zum Denkmal" 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 sind neben der Haupteerschließungsstraße auch eine Anliegerstraße sowie 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. Luckwald, Hameln, zur Vorbereitung und Ergänzung des Bebauungsplanes "Rothebreite II" 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 Zustand von Natur und Landschaft

Das Untersuchungsgebiet besteht zu einem großen Teil aus landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen. Extensiv genutzte Bereiche sind mit Ausnahme schmaler, wege- und gewässerbegleitender Säume nicht vorhanden. Das Gebiet weist folglich eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten und deren Lebensgemeinschaften auf.

Als vorherrschende Bodenart sind Pseudogleye anzutreffen, die sich aus dem tonigen bis stark tonigen Schluff (Lößauflagen) in Verbindung mit Stauwassereinfluß im Untergrund gebildet haben. Die Böden weisen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung und Schadstoffanreicherung auf. Die natürlichen Funktionen sind aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eingeschränkt.

An Oberflächengewässern kommen innerhalb des Geltungsbereiches mehrere Gräben sowie ein kleiner Bach an der Südseite des Weges "Zum Denkmal" vor. Alle Gewässer sind infolge von Begradigung, Nährstoffeintrag aus angrenzenden Ackerflächen und regelmäßigen Unterhaltungsmaßnahmen (Mahd, Räumung) in ihrer Lebensraum- und Retentionsfunktion stark beeinträchtigt. 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.

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.

Die ausgeräumten Ackerfluren weisen keine raumgliedernden Strukturen auf und haben entsprechend eine geringe Bedeutung für das visuelle Landschaftserleben. Den vorhandenen Bäumen an dem Weg "Zum Denkmal" kommt von daher eine besondere Bedeutung zur Gliederung der Landschaft zu.

Der den Geltungsbereich des B-Plans im Süden begrenzende Weg hat als Spazierweg zum Deister eine besondere Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung. Von dort aus ergeben sich reizvolle Ausblicke in die Landschaft, die durch die geplante Bebauung erheblich beeinträchtigt werden.

Der Untersuchungsraum weist aufgrund seiner Ortsrandlage, der Hanglage und seiner Strukturarmut eine besondere visuelle Empfindlichkeit gegenüber Bebauung auf.

Im Untersuchungsgebiet führen zahlreiche Vorbelastungen zu einer mehr oder weniger starken Beeinträchtigung der Funktionen des Naturhaushaltes. Den meisten Vorbelastungen ist gemeinsam, daß sie sich in gleichem Maße negativ auf die Arten- und Lebensgemeinschaften, den Boden und das Wasser auswirken. Sie resultieren in erster Linie aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Im einzelnen sind zu nennen:

- Dünger- und Pestizideinsatz auf den landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen,

- Verlust naturnaher Vegetationsstrukturen,
- Nivellierung von kleinräumigen Reliefunterschieden und Beeinträchtigung von Randstreifen,
- Begradigung und regelmäßige Unterhaltungsmaßnahmen an den Gewässern.

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. 5,02 ha) ist eine maximale Neuversiegelung von ca. 1,81 ha durch die geplante Wohnbebauung und Erschließung zu erwarten (s. Tab. 3 Grünordnungsplan, GOP). 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 maximalen Fläche von ca. 1,81 ha verloren gehen.

Im Zuge der Bebauung ist die Verlegung eines Grabenabschnittes im nördlichen Bereich des Gebietes sowie an dem Weg "Zum Denkmal" geplant. Beide Fließgewässer sind zwar aufgrund ihrer 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.

Die mit der Versiegelung im Zusammenhang stehende mögliche Zusatzbelastung der Rodenberger Aue als Vorfluter kann durch die Rückhaltung des Regenwassers in einem Rückhaltebecken innerhalb des Geltungsbereiches von B-Plan Nr. 37 weitgehend reduziert werden.

Beeinträchtigungen sind auch auf den Grundwasserhaushalt zu erwarten. Die Grundwasserneubildung wird auf einer maximalen Fläche von ca. 1,81 ha vollständig unterbunden. Diese Auswirkungen können jedoch durch entsprechende Maßnahmen auf den Grundstücken teilweise vermieden werden.

Erheblich sind ferner die Beeinträchtigungen des visuell empfindlichen 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 (landwirtschaftliche Flächen).

Als relativ unproblematisch sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft anzusehen, da lediglich ein schwach ausgeprägter Wirkungszusammenhang zwischen Untersuchungsgebiet und angrenzenden Siedlungsräumen mit ohnehin nur geringen klimatischen und lufthygienischen Vorbelastungen 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 der B-Plan-Umsetzung auf Natur und Landschaft (Größe des Geltungsbereiches: ca. 5,02 ha)				
Flächentyp	Gesamtfläche in ha	max. versiegelbare Fläche in ha	Unversiegelbare Flächen in ha	
			A	B
Grundstücksflächen (Nettobauland) - Überbaubar lt. GRZ 0,3 - mögl. Überschreitung der GRZ um 25 % - überbaubar lt. GRZ 0,4 - mögl. Überschreitung der GRZ um 25 % - Rest (Grünanlagen, Gärten)	2,89	0,48 0,12 0,52 0,13		1,64
Öffentliche Verkehrsflächen - Versiegelte Flächen im Straßenraum - Straßenbegleitgrün im Baugebiet - Straßenbegleitgrün ("Zum Denkmal") mit Erhaltung Vorhandene Versiegelung ¹ ("Zum Denkmal") → 0,06 ha	0,72	0,60		0,03 0,09
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	1,41	0,02	1,39	
Summe	5,02	1,87	1,39	1,76
Max. Neuversiegelung (versiegelbare Fläche nach Abzug bestehender Versiegelungen (0,06 ha vgl. Fußnote ¹))		1,81		
¹ Wird als Vorbelastung von der max. versiegelbaren Fläche abgezogen				
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				

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 einschließlich Farbgebung in die dörfliche Struktur einzupassen bzw. ortstypische Gestaltungselemente wieder aufleben zu lassen, 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.

1. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 38 "Rothebreite II" enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BVerfGE 1 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 Geschosflächenzahl (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 $GRZ = 0,4$ eine $GFZ = 0,6$ auf. Dabei ist das 2. Geschos nur zulässig, wenn es das Dachgeschos bildet. Auf diese Weise kann einerseits die Ausnutzbarkeit der Gebäude optimiert werden. Andererseits kann durch die Festsetzung jedoch eine übermäßige Höhenentwicklung ausgeschlossen werden.

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
ANPFLANZEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN		
1	Anzupflanzende Bäume(auf privaten Flächen)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Landschaftsgerechte Einbindung des Baugebietes, Raumwirksamkeit, psychologische Wirkung, Erhöhung der Freiraumqualität 2. Verbesserung der mikroklimatischen Situation (Temperatursenkung) durch Beschattung und Transpiration, Filterfunktion gegenüber Luftschadstoffen 3. Lebensraumfunktion für Flora und Fauna, insbes. bei Verwendung einheimischer Gehölzarten 4. Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses durch Evapotranspiration 5. Rasche Erfüllung der vielfältigen Funktionen bei Verwendung von Mindestpflanzgrößen und Einhaltung best. Pflanz- und Pflegeanweisungen
2	Anzupflanzende Bäume auf öffentlichen Verkehrsflächen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Gliederung und Belegung des Straßenraumes 2. Forderung von Mindestpflanzflächen und Schutz vor Überfahren zur Gewährleistung eines ungestörten Wachstums Sonst.: siehe Maßn. Nr. 1 (1. - 5.), GOP
3	Erhalt eines vorhandenen Grabens sowie des vorhandenen Baumbestandes	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sofort wirksame Durchgrünung des Baugebietes, Raumwirksamkeit, psychologische Wirkung, Erhöhung der Wohnqualität 2. Verbesserung der mikroklimatischen Situation (Temperatursenkung) durch Beschattung und Transpiration, Filterfunktion für Luftschadstoffe 3. Erhalt der Lebensraumfunktion für Fauna und Flora.
ENTWICKLUNG VON FLÄCHENHAFTEN BIOTOPEN		
4	Anlage einer naturnahen Grünfläche	
	- Gehölzpflanzungen (Feldgehölz, Obstwiese, Gebüsche)	Siehe Maßn. Nr. 1 (GOP)
	- Umlegung/Neugestaltung eines Grabens	<ol style="list-style-type: none"> 1. Abführung von Oberflächenwasser aus dem natürlichen Einzugsgebiet und dem Baugebiet 2. Erhöhung der Lebensraumfunktion durch naturnahe Gestaltung, Bepflanzung und Pflege 3. Sedimentation, Abbau bzw. Festlegung von ggf. anfallenden Schadstoffen im Baugebiet
	- Anlage von Wiesenbereichen und Brachen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Erhöhung der Lebensraumqualität bei Beachtung der Hinweise zur Ansaat und Pflege

Nr. im GOP	Kurzbeschreibung der Festsetzung	Stichpunktartige Begründung der Festsetzung
BODENSCHUTZ, BEGRENZUNG DER BODENVERSIEGELUNG		
5	Begrenzung der Bodenversiegelung auf Stellplätzen und Parkplätzen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Erhalt der natürlichen Lebensraum-, Regenerations- und Filterfunktionen des Bodens 2. Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses 3. Verbesserung der mikroklimatischen Situation durch erhöhte Transpiration der Oberflächen
6	Begrenzung der Überschreitung der Grundflächenzahl	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vermeidung extrem hoher Versiegelungsgrade zur Aufrechterhaltung der natürlichen Bodenfunktionen (Niederschlagsversickerung, Erhalt der Grundwasserneubildung, Vermeidung von Hochwasserspitzen) 2. Verbesserung der mikroklimatischen Situation durch erhöhte Transpiration der Oberflächen
RÜCKHALTUNG UND ABFÜHRUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER		
7	Begrenzung der Oberflächenwasserableitung von Grundstücken	Vermeidung von Hochwasserspitzen, Reduzierung des Oberflächenabflusses, Entlastung der Vorfluter (insbes. Rodenberger Aue)
SONSTIGE MASSNAHMEN		
8	Gestaltung von Einfriedungen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Entwicklung eines einheitlichen Ortsbildes in Anlehnung an regionaltypische Eigenarten 2. Verhinderung der "Abschottung" von Privatgrundstücken 3. Erhöhung der Freiraumqualität des Straßenraumes und der Gehwege

4.5.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

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

Vermeidungsmaßnahmen

Sowohl in der Phase der parallelen Bearbeitung und Abstimmung von Grünordnungs- und Bebauungsplan als auch durch entsprechende Festsetzungen wurden Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes getroffen. Im einzelnen sind zu nennen:

- Erhalt eines vorhandenen Grabens sowie vorhandener Bäume (Maßn. 3, GOP),
- Reduzierung der Bodenversiegelung auf Pkw-Stellplätzen und Parkplätzen (Maßn. 5, GOP),

- Begrenzung der Bodenversiegelung auf den Grundstücken durch Einschränkung der Überschreitung der Grundflächenzahl (Maßn. 6, GOP),
- Begrenzung der Oberflächenwasser-Ableitung von den Grundstücken (Maßn. 7, GOP),
- Gestaltungsvorschriften für Einfriedungen (Maßn. 10, GOP).

Ausgleichsmaßnahmen

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

- Pflanzung von Bäumen auf Privatgrund und im öffentlichen Straßenraum (Maßn. 1 und 2, GOP),
- Anlage einer naturnahen Grünfläche zur Gestaltung des Ortsrandes und zur Erhöhung der Lebensraumqualität für Tier- und Pflanzenarten (Maßn. 4, GOP),
- Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens im benachbarten B-Plan Nr. 37 zum Ausgleich der Eingriffe in den Wasserhaushalt (Empfehlung II, GOP),
- naturnahe Neugestaltung von Gräben zum Ausgleich der Eingriffe in die Fließgewässer.

Zusammenfassende Bilanzierung

Nach Gegenüberstellung der Eingriffe mit den Ausgleichsmaßnahmen sind die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne von § 8 BNatSchG als ausgeglichen einzustufen. Dies wird wie folgt begründet:

- Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist der Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung als ausgeglichen einzustufen, da eine landschaftsgerechte Neugestaltung desselben erfolgt (umfangreiche Ortsrandbegrünung an der Nord- und Ostseite).

- Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser sowie Klima/Luft wird der erforderliche Ausgleich ebenfalls vollständig erreicht, da in erheblichem Umfang Maßnahmen zur Verbesserung der betroffenen Werte und Funktionen festgesetzt werden, insbesondere zum Ausgleich der Eingriffe in den Wasserhaushalt.
- Die Eingriffe in die Funktion des Gebietes als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten und deren Lebensgemeinschaften erfolgen insbesondere durch die mögliche Versiegelung von Biotoptypen mit geringer Lebensraumfunktion (Landwirtschaftsflächen 1,68 ha) und kleinflächig durch die Versiegelung von Biotoptypen mit mittlerer Lebensraumfunktion (Graben mit Ruderalffuren 0,13 ha). Für die Kompensation dieser Eingriffe werden folgende Flächen herangezogen:
 - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Geltungsbereich von B-Plan Nr. 38 (Maßn. 4, GOP, Größe 1,39 ha).
 - Teilfläche N2 (Größe ca. 0,3 ha) im Geltungsbereich des angrenzenden B-Planes Nr. 37. Diese Fläche für ein weiteres Rückhaltebecken (RRB II) ging im Rahmen der Bilanzierung für B-Plan Nr. 37 über den erforderlichen Kompensationsbedarf hinaus und wird für B-Plan Nr. 38 voll als Kompensationsfläche angerechnet. Eine Gestaltung erfolgt im Zuge der Erschließung für das Baugebiet "Rothebreite II".

Beide Flächen zusammengefaßt (1,69 ha) überschreiten den für B-Plan Nr. 38 erforderlichen Kompensationsbedarf im Sinne des § 8 BNatSchG um 0,72 ha. Damit ist der durch den B-Plan Nr. 38 "Rothebreite II" vorbereitete Eingriff in Lebensräume für Pflanzung und Tiere als ausgeglichen einzustufen. Darüber hinaus kann ein Flächenanteil von 0,72 ha der nach § 1 Abs. 9 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche für die erforderliche Kompensation im Zuge anderer Bauvorhaben (z.B. geplantes Baugebiet Rothebreite III) herangezogen werden.

4.6 Verkehrsflächen

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

Dabei wird die höherrangige Planstraße "A" 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 der vorgenannten Straße ist aufgrund des zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommens die Trennung des Fußgänger- sowie Fahrverkehrs notwendig.

Die Planstraße "B" ist als "verkehrsberuhigter Bereich" ausgewiesen. Hier ist eine Mischverkehrsfläche von 5,00 m Breite vorgesehen, die dem Fahrverkehr wie dem Fußgängerverkehr gleichermaßen dient. Außerdem wird ein einseitiger kombinierter Park-/ Grünstreifen mit einer Breite von 2,50 m angelegt.

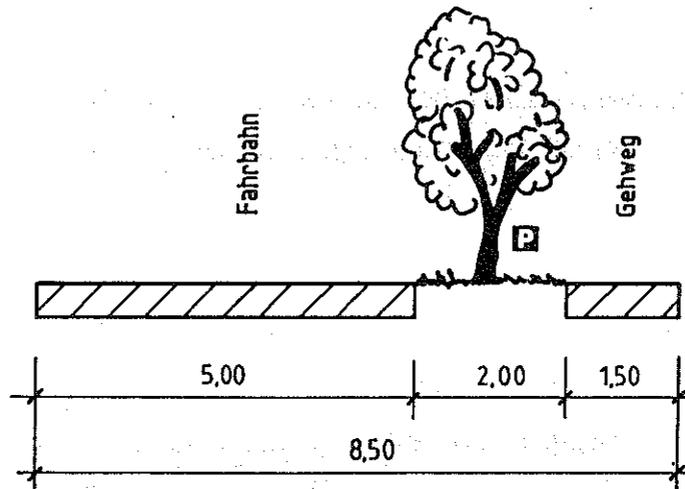
Am östlichen Ende der Planstraße "B" ist eine Wendeanlage gem. EAE 85 (Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1985) mit einem Radius von 6 m ausgewiesen. Diese Wendeanlage ermöglicht u.a. das Wenden von 3-achsigen Müllfahrzeugen bei einmaligem Zurücksetzen.

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 ebenfalls nicht notwendig ist. Aufgrund der geringen Längen der Wohnwege (zur Erschließung der Grundstücke in zweiter Reihe notwendige Länge maximal 45 m) wurde auf die Ausweisung von Wendeanlagen verzichtet. Hierbei wurde davon ausgegangen, daß die Wohnwege nicht von Müllentsorgungsfahrzeugen befahren werden, sondern die Müllbehälter zum Leerungstermin an die Planstraße "A" gebracht werden.

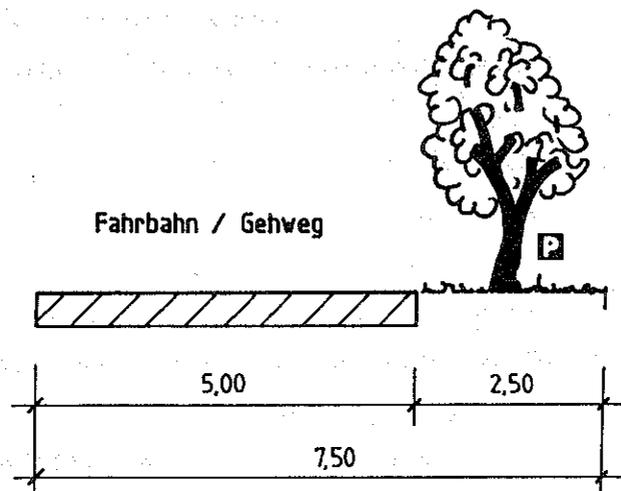
Der auf den Planstraßen "A" und "B" jeweils vorgesehene durchgehende Park-/Grünstreifen bietet die Möglichkeit zum Bau einer genügenden Anzahl von öffentlichen Parkplätzen. Auf einen numerischen Nachweis kann an dieser Stelle deshalb verzichtet werden.

REGELQUERSCHNITTE M. 1 : 100

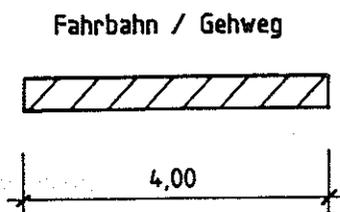
PLANSTRASSE "A"



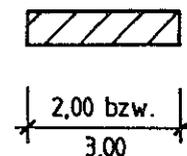
PLANSTRASSE "B"



PLANSTR. "C" - "F"



FUSSWEG (F)



4.7 Leitungsrechte

Innerhalb der im östlichen Plangebiet ausgewiesenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine 8 m breite Trasse festgesetzt, die mit Leitungsrechten zu belasten ist. Diese Festsetzung erfolgt zur Sicherung einer bereits im Bau befindlichen Erdgasleitung der Ruhrgas AG Essen.

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

Die Entwässerung des Plangebietes ist im Trennverfahren (Regenwasser - Schmutzwasser) vorgesehen und erfolgt dem Gefälle folgend zum Unteren Triftweg, wo ein Anschluß an die vorhandene Kanalisation möglich ist. Als zentrale Regenrückhaltung ist das im Bebauungsplan Nr. 37 "Rothebreite" ausgewiesene Becken heranzuziehen, welches auch für das vorliegende Plangebiet dimensioniert wurde. Zusätzlich ist eine Regenrückhaltung auf den Grundstücken vorgesehen (sh. Kap. 4.5).

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. 5,0 ha Landwirtschaftsfläche in Anspruch genommen, die zur Zeit als Ackerland genutzt werden.

8. Städtebauliche Werte

8.1 Flächenbilanz

Bruttobaufläche:	50.310 m ²	=	5,031 ha	=	100,0 %
Nettobauland:	28.900 m ²	=	2,890 ha	=	57,4 %
Öffentl. Verkehrsfläche:	7.200 m ²	=	0,720 ha	=	14,3 %
davon Parkfläche:	340 m ²				
Straßenbegleitgrün:	1.240 m ²				
Zum Denkmal:	2.610 m ²				
Maßnahmenflächen f. Natur und Landschaft:	14.100 m ²	=	1,410 ha	=	28,0 %
Flächen für die Landwirtschaft:	110 m ²	=	0,011 ha	=	0,2 %

8.2 Besiedlungsgrößen

Wohngrundstücke (G): ca. 35 Ein-/ Zweifamilienhausgrundstücke
ca. 4 Reihenhaushausgrundstücke

Wohngebäude (WG): 39

Wohneinheiten (WE):

- 1-geschoss. Bebauung (1,3 WE/WG):	35 * 1,3	= 46
- 2-geschoss. Bebauung (Reihenhäuser):	ca.	4
	Summe	= <u>50</u>

Einwohner (3,0 E/WE): 149

Nettowohndichte (E/ha): 51

Bruttowohndichte (E/ha): 30

Grundstücksgrößen: von ca. 540 m² bis ca. 890 m²
im Mittel: 700 m²

9. Bodenordnende Maßnahmen

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

Sollten aufgrund der angestrebten privaten Vereinbarungen keine befriedigenden Lösungen zur Neuordnung der Grundstücke 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 betragen:

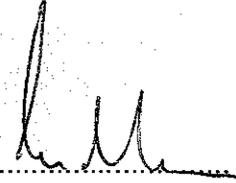
- im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) rd. 1.210.000,00 DM
(Grunderwerb der öffentlichen Verkehrsflächen,
Straßen- und Wegebau, Straßenbeleuchtung
sowie 50 % Regenwasserkanalisation)
- im Sinne des Niedersächsischen Kommunal-
abgabengesetzes (NKAG) rd. 606.000,00 DM
(Schmutzwasserkanalisation sowie 50 %
Regenwasserkanalisation - ohne Anschluß-
kanäle und Hausanschlüsse)
- für die Wasserversorgung rd. 175.000,00 DM
(ohne Hausanschlüsse)
- Maßnahmen für Natur und Landschaft, gem. Grünordnungsplan
Ausgleichsmaßnahmen
(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.

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr. 38 "Rothebreite II" gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegt.

Lauenau, den 24.11.1995



Gemeindedirektor

Der Rat des Fleckens Lauenau hat diese Begründung in seiner Sitzung am 01.11.95 gebilligt.

Lauenau, den 24.11.1995



Ratsvorsitzender



Gemeindedirektor