

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 40 "Im Hausweidenfeld II"

- 1. Änderung -

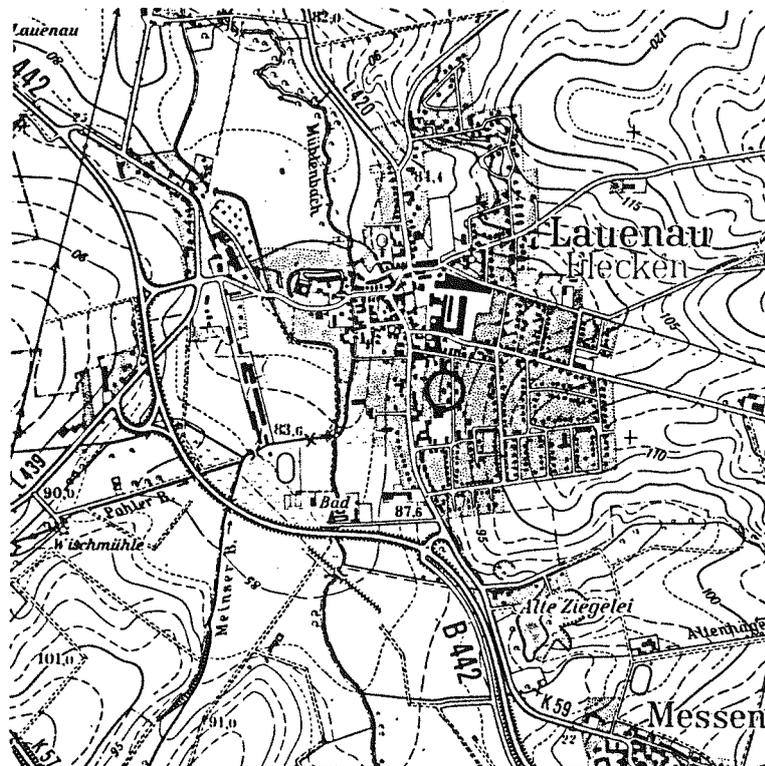
Flecken Lauenau

Samtgemeinde Rodenberg

Landkreis Schaumburg

Regierungsbezirk Hannover

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

Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Askan Lauterbach
Stadtplaner SRL

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Planerische Rahmenbedingungen	1 - 3
1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	1
1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes	1
1.3 Flächennutzungsplan	1 - 2
1.4 Zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40 "Im Hausweidenfeld II"	3
2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	4
3. Planungskonzept	4 - 5
3.1 Nutzungsstruktur	4
3.2 Natur und Landschaft, Grünordnung	4 - 5
4. Festsetzungen der Bebauungsplanes	6 - 7
4.1 Art der baulichen Nutzung	6
4.2 Maß der baulichen Nutzung	6 - 7
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	7
4.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	7
4.5 Geh-/Radweg	7
5. Ver- und Entsorgung	8
6. Vereinbarkeit mit benachbarter Nutzung, Immissionen, Altlasten	8
7. Abgehende Landwirtschaftsflächen	8
8. Flächenbilanz	9
9. Bodenordnende Maßnahmen	9
10. Kosten	9
11. Verfahrensablauf/ Abwägungsvorgang	9

Der Bebauungsplan Nr. 40 "Im Hausweidenfeld II" - 1. Änderung - 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 30.04.1997 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 beschlossen.

1. Planerische Rahmenbedingungen

1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich des Fleckens Lauenau, und zwar östlich des neu entstandenen "Netto"-Marktes und westlich der Straße "Im Hausweidenfeld". Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus dem Übersichtsplan bzw. aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ersichtlich.

Der Geltungsbereich umfaßt den östlichen Teilbereich des Flurstückes 219/4 der Flur 2, Gemarkung Lauenau.

Die Größe des Plangebietes beträgt 0,16 ha.

1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Änderungsgebiet bildet zur Zeit eine private Grünfläche mit Baumbestand (mehrere "alte" Laubbäume sowie 5 Neupflanzungen) und flächendeckendem Grasbewuchs. Eine weitere Nutzung der Fläche findet augenscheinlich nicht statt.

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.

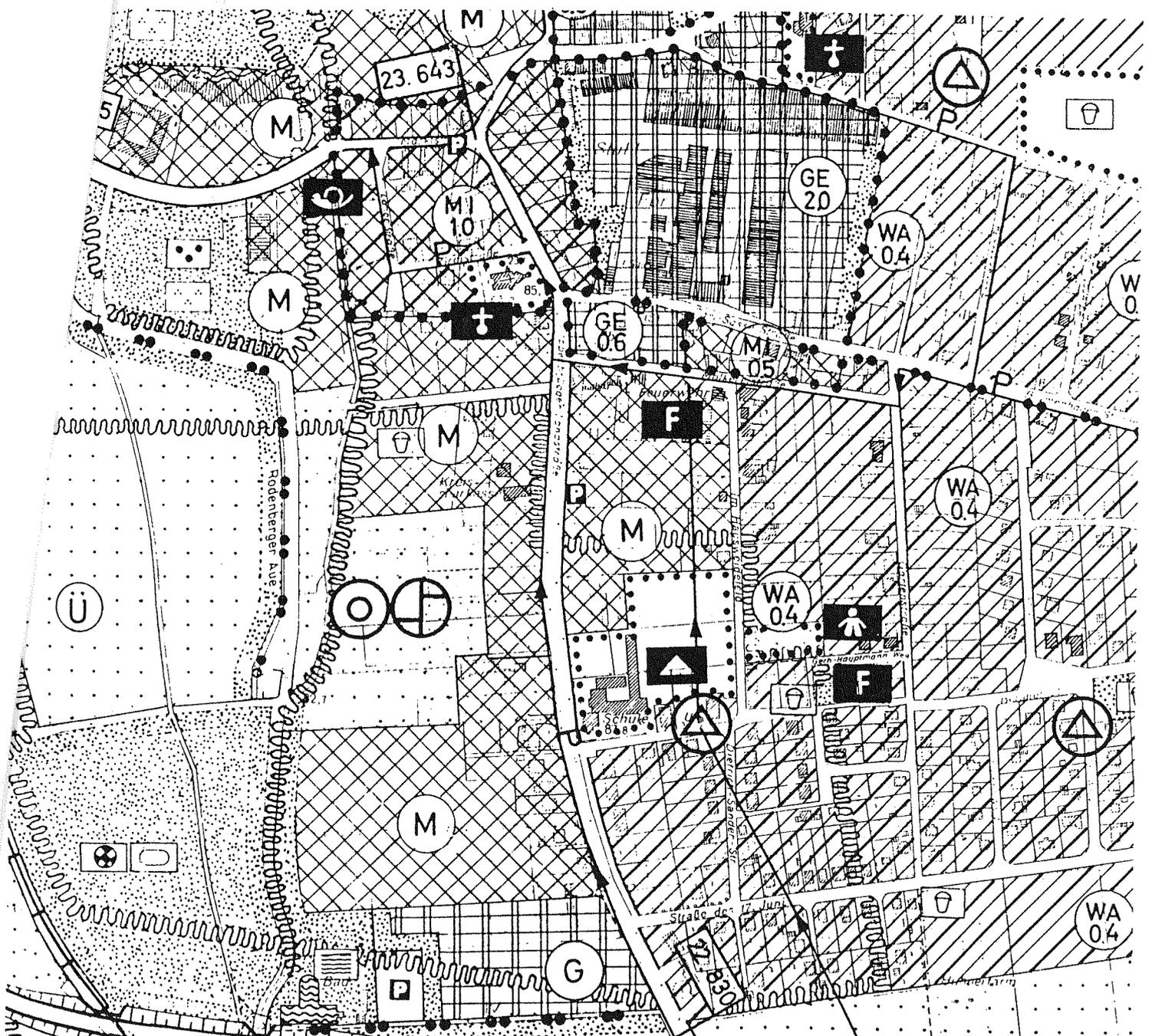
Die durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 40 - 1. Änderung - abgedeckten Flächen sind im Flächennutzungsplan als "gemischte Bauflächen" (M) gemäß § 1 (1) Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.

Des weiteren ist eine Elektrizitätsfreileitung (20 KV) dargestellt.
Die Freileitung ist zwischenzeitlich verkabelt worden.

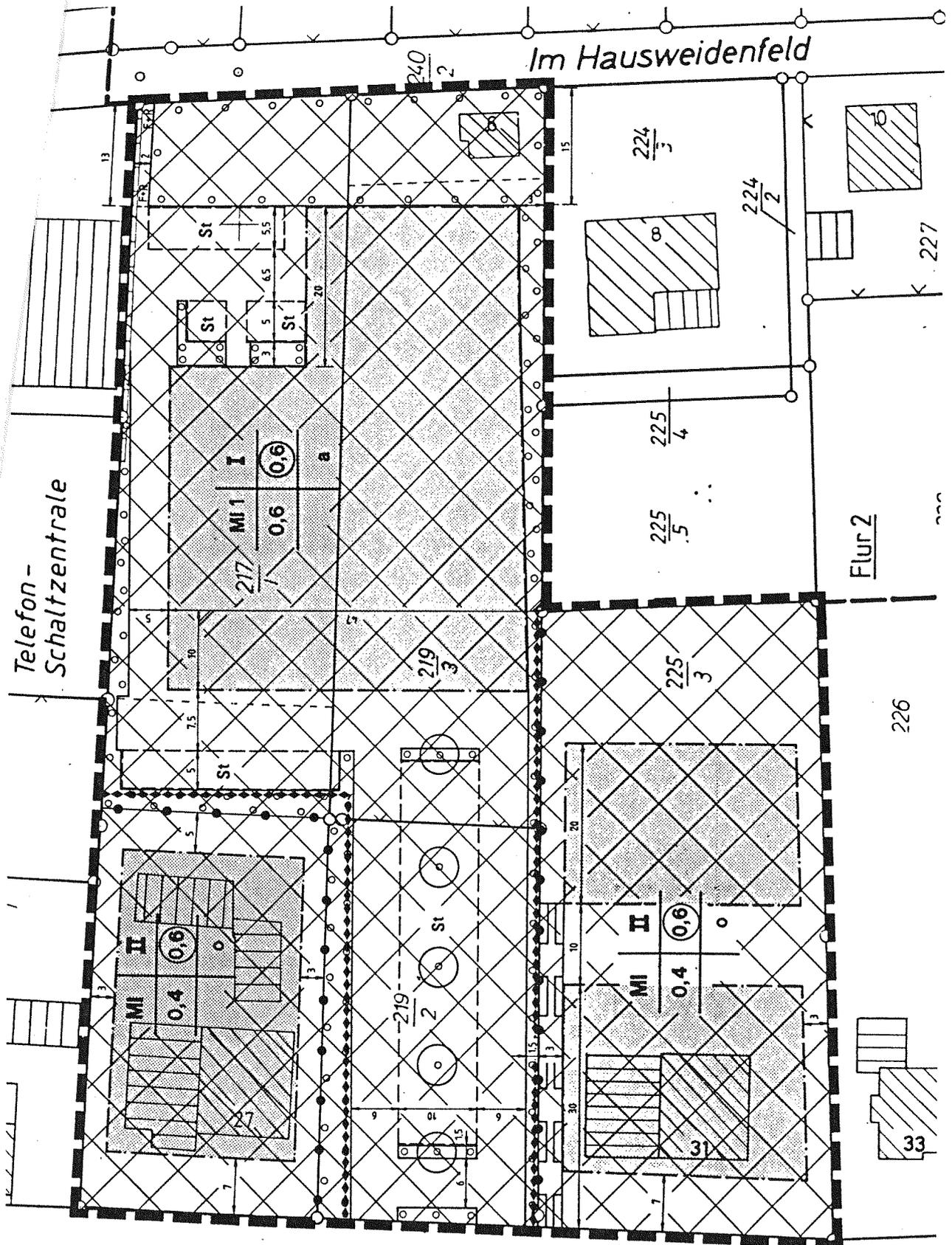
Die zeichnerischen Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind unten abgebildet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40 "Im Hausweidenfeld II" - 1. Änderung -
sind gemäß § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwick-
keln.

Zeichnerische Darstellungen des Flächennutzungsplanes, M. 1 : 5.000



4 Zeichnerische Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40 "Im Hausweidenfeld II"



Landstr
 Copenbrügger

ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit der vorliegenden Planänderung verfolgt der Flecken Lauenau das Ziel, im Siedlungsgebiet eine Verdichtung der Bebauung herbeizuführen.

Hierdurch soll die Zielsetzung des § 1 (5) Satz 3 Baugesetzbuch Berücksichtigung finden, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Zur Umsetzung der o.g. Zielsetzung sind die zeichnerischen Darstellungen des Bebauungsplanes Nr. 40 "Im Hausweidenfeld II" dahingehend zu ändern, daß zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Die durch die Planänderung zu erwartenden zusätzlichen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind mit der vorliegenden Planung ebenfalls abschließend zu regeln.

3. Planungskonzept

3.1 Nutzungsstruktur

Im östlichen Änderungsgebiet soll parallel zur Straße "Im Hausweidenfeld" eine Bauzeile mit einer gemischten Nutzungsstruktur ermöglicht werden.

Dem gegenüber soll der westliche Änderungsbereich als Pufferzone zum westlich angrenzenden Einkaufsmarkt dienen. Hier sind Anpflanzungen durchzuführen.

Die verkehrliche Erschließung der Bauflächen ist über die angrenzende Straße "Im Hausweidenfeld" sichergestellt. Des weiteren besteht im nördlichen Änderungsgebiet eine Wegebeziehung zur westlich gelegenen Coppenbrügger Landstraße.

3.2 Natur und Landschaft, Grünordnung

Auf der Grundlage des § 1 (5) Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) und des § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten. Diese sind jedoch mit allen anderen öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Bei der Beurteilung der Eingriffe ist zu berücksichtigen, daß für die überplante Fläche bereits Baurecht besteht. Eine Gegenüberstellung der maximal zulässigen Versiegelungen zwischen bestehendem Bebauungsplan und 1. Änderung stellt sich dabei wie folgt dar:

Änderungsfläche brutto: 1.595 m²

	rechtskräftiger B-Plan Nr. 40	1. Änderung B-Plan Nr. 40	Veränderung
Nettobaufläche (ohne Pflanzgebote)	727 m ²	886 m ²	
GRZ + zulässige Über- schreitung (25 %)	0,75	0,50	
maximal zulässige Versie- gelung (Bezugsgröße: gesamte Änderungsfläche)	[rechnerisch: 1.196 m ²] tatsächlich durch Net- tobaufläche begrenzt:		
	727 m ²	797 m ²	+ 70 m ²
Geh-Radweg:	70 m ²	70 m ²	± 0
Pflanzflächen:	798 m ²	639 m ²	- 159 m ²

Aus der obenstehenden Tabelle ist zu entnehmen, daß durch die Planänderung eine zusätzliche Versiegelung von 70 m² sowie ein Verlust an ausgewiesenen Pflanzflächen von 159 m² stattfindet. Im weiteren wird davon ausgegangen, daß durch eine Kompensationsfläche in gleicher Größe (70 m² + 159 m² = 229 m²) die Eingriffe ausgeglichen werden können.

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die klimatischen Bedingungen können aufgrund der innerörtlichen, allseits von Bebauung geprägten Lage ausgeschlossen werden.

Der o.g. Kompensationsbedarf ist durch entsprechende rechtsverbindliche Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 38 "Rothebreite II" gedeckt. Dieser Bebauungsplan beinhaltet einen Kompensationsflächenüberschuß von 7.200 m². Hiervon sind 1.900 m² Kompensationsfläche abzuziehen, die zum Ausgleich von Eingriffen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 41 "Rothebreite III" bereitgestellt sind, so daß ein Überschuß von 5.300 m² verbleibt. Hiervon sind nunmehr für die vorliegende Planung 229 m² Kompensationsfläche in Abzug zu bringen.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen sind die durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt als kompensiert anzusehen.

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 40 "Im Hausweidenfeld II" - 1. Änderung - 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)

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird der erläuterten Nutzungskonzeption entsprechend als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Hierdurch werden die gewünschten Entwicklungsmöglichkeiten sowohl für Wohnungsbauten als auch für komplementäre Nutzungen geschaffen.

Um jedoch eine städtebaulich nicht vertretbare Gemengesituation auszuschließen, sind hier störend wirkende Einrichtungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.

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 das ausgewiesene Mischgebiet wurde eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von ebenfalls 0,4 festgesetzt. Hierdurch soll eine gegenüber dem westlich angrenzenden Einkaufsmarkt verminderte Flächenausnutzung festgeschrieben werden, die eine Anpassung an die östlich der Straße "Im Hausweidenfeld" vorhandene aufgelockerte Bebauung sicherstellt.

Die Höhenentwicklung ist auf ein Vollgeschoß beschränkt, um die Nachbarschaft vor übermäßigen visuellen und sonstigen Beeinträchtigungen zu schützen.

Um im Plangebiet allgemein eine übermäßige Versiegelung der Baugrundstücke auszuschließen, wurde außerdem die gemäß BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächen 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

Als Bauweise ist die Einzelhausbebauung festgesetzt, um eine Anpassung an die vorhandene Bebauung östlich der Straße "Im Hausweidenfeld" zu erzielen. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen gebildet. Hierdurch wird eine zweckentsprechende und wirtschaftliche Bebauung ermöglicht.

4.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im westlichen Änderungsgebiet sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dargestellt, die entsprechend mit heimischen Gehölzen herzustellen sind.

4.5 Geh-/ Radweg

Im nördlichen Änderungsgebiet ist ein Geh-/ Radweg als private Verkehrsfläche ausgewiesen. Der Weg ist bereits hergestellt. Die Fläche ist dem angrenzenden Einkaufsmarkt zugeordnet.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie der Anschluß an das Fernmeldenetz sind durch die bestehenden Anlagen in der Straße "Im Hausweidenfeld" sichergestellt.

Versorgungsträger sind:

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

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt zur Kanalisation in der Straße "Im Hausweidenfeld".

6. Vereinbarkeit mit benachbarter Nutzung, Immissionen, Altlasten

Aus den angrenzenden Gebieten sind keine unzumutbaren Immissionsstörungen zu erwarten. Hier ist insbesondere der Ziel- und Quellverkehr des benachbarten Einkaufsmarktes anzusprechen, der jedoch aufgrund der vom Plangebiet abgewandten Lage und der wirksamen Abschirmung durch das Gebäude des Marktes selbst als unbeachtlich einzustufen ist.

Aufgrund der vorliegenden Planung sind auch keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnnutzungen zu erwarten.

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

7. Abgehende Landwirtschaftsflächen

Durch die Gebietsausweisung des Bebauungsplanes werden keine Landwirtschaftsflächen in Anspruch genommen.

8. Flächenbilanz

Bruttobaufläche = Nettobauland:	1.595	m ²	=	100,0	%
davon private Pflanzflächen:	639	m ²	=	40,0	%
private Verkehrsfläche (Geh-/Radweg):	70	m ²	=	4,4	%

9. Bodenordnende Maßnahmen

Die Neuordnung der Grundstücke ist durch private Vereinbarungen vorgesehen. Sollten hierdurch 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

Im Rahmen der vorliegenden Planung fällt kein Erschließungsaufwand gemäß § 127 ff BauGB an.

Für die Kanalisationsanlagen und die Wasserversorgung werden Beiträge nach den Abgabensatzungen der Samtgemeinde Rodenberg erhoben.

11. Verfahrensablauf / Abwägungsvorgang

[wird im Laufe des Verfahrens ergänzt]

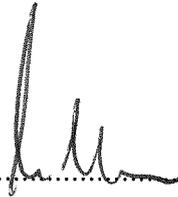
Der Rat des Fleckens Lauenau hat diese Begründung in seiner Sitzung am 17.06.1998 gebilligt.

Lauenau, den 08.09.1998



Bürgermeister

Siegel



Gemeindedirektor

I:\TEXT\97\GR30\035\BBG.001\31.08.98