

# Bauleitplanung des Flecken Lauenau

Reg. Bez. Hannover - Landkreis Schaumburg

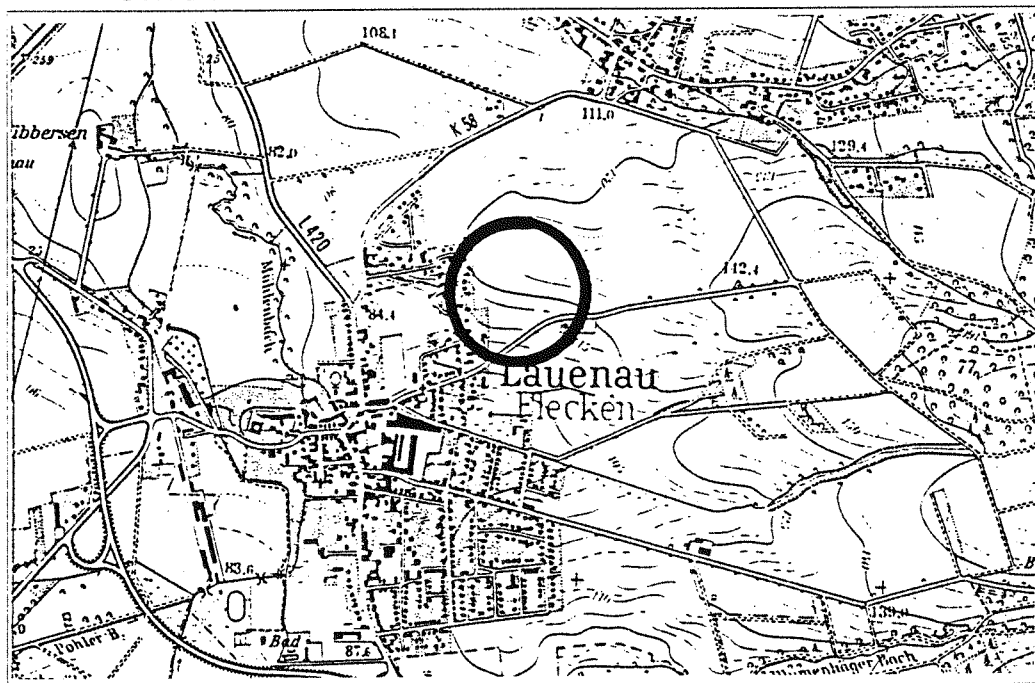
Begründung  
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

## B-Plan Nr. 43

## "Am Deister "

## OT Lauenau

einschl. örtlicher Bauvorschriften



X	Urschrift
	Abschrift

---

**Matthias Reinold - Planungsbüro**

Dipl.-Ing. für Raum- und Stadtplanung (IfA/SRL)  
31840 Hess. Oldendorf - Kleinewieden 35  
Telefon 05152-1566 - Telefax 05152-51857

## Gliederung

<b>1. Grundlagen</b>	<b>3</b>
<b>2. Planungsrelevante Rahmenbedingungen</b>	<b>3</b>
<b>3. Aufgaben des Bebauungsplanes</b>	<b>4</b>
<b>4. Städtebauliches Konzept</b>	<b>4</b>
4.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
4.2 Zustand des Plangebietes	5
4.3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	7
<b>5. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>8</b>
5.1 Bauliche Nutzung	8
5.2 Verkehrsflächen	10
5.3 Kinderspielplatz	11
5.4 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung	12
5.5 Belange des Umweltschutzes	13
5.5.1 Belange von Natur und Landschaft	13
5.5.2 Belange des Immissionsschutzes	24
5.5.3 Altlasten	24
<b>6. Daten zum Plangebiet</b>	<b>24</b>
<b>7. Durchführung des Bebauungsplanes</b>	<b>25</b>
7.1 Bodenordnung	25
7.2 Ver- und Entsorgung	25
7.3 Kosten für die Gemeinde	27
<b>8. Abwägung</b>	<b>27</b>
<b>9. Verfahrensleiste</b>	

## 1. Grundlagen

Das Verfahren zur Aufstellung des B-Planes Nr. 43 "Am Deister", OT Lauenau, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, wurde mit einer Beschlußempfehlung des Verwaltungsausschusses eingeleitet.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg stellt für den hier in Rede stehenden Planbereich zum gegenwärtigen Zeitpunkt *Flächen für die Landwirtschaft* dar. Im Rahmen der zur Genehmigung eingereichten 31. FNP-Änderung der Samtgemeinde Rodenberg sind für den Bereich des B-Planes Nr. 43 *Wohnbauflächen* dargestellt. Die Festsetzungen dieses B-Planes werden somit aus den (zukünftigen) Darstellungen des FNPs entwickelt. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen.

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

## 2. Planungsrelevante Rahmenbedingungen

Der Bauleitplan ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Gem. § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Der lokal auf den OT Lauenau bezogene Baulandbedarf ist aus der anhaltenden Anfragen von überwiegend heimischen Bauwilligen ableitbar. Auf die konkrete Bedarfssituation und -prognose, die Bestandteil der 31. FNP-Änderung ist, wird hingewiesen. Der räumlich konkretisierte Baulandbedarf soll im Bereich der nordöstlichen Ortsrandlage Lauenaus gedeckt werden. In nördlicher Ergänzung der bereits realisierten Baugebiete Rothebreite (I-III) soll der nordöstliche Ortsrand unter Aufnahme der gegenwärtigen östlichen Siedlungsausdehnung ergänzt und baulich abgerundet werden.

In den jüngeren Baugebieten Rothebreite I – III stehen keine Bauflächen mehr zur Verfügung, um den kurz- bis mittelfristigen Baulandbedarf innerhalb des Flecken Lauenaus zu decken. Aus diesem Grund ist zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine Ausdehnung des Siedlungsbereiches erforderlich.

Im Rahmen der 31. FNP-Änderung wurde im Erläuterungsbericht auf die den Siedlungsbereich Lauenau faktisch begrenzenden Nutzungen und Einrichtungen eingegangen. Es wurde dargelegt, daß eine weitere Siedlungsentwicklung nur in nordöstlicher Richtung und in Ergänzung der

Baugebiete Rothebreite, die bereits die östliche Siedlungsausdehnung vorgeben, erfolgen kann. Im wesentlichen nehmen folgende Rahmenbedingungen "begrenzenden" Einfluß auf die Siedlungsentwicklung Lauenaus:

- 1). der Verlauf der B 442 im Westen und Süden (Immissionsschutz, Abstände),
- 2). die Rodenberger Aue im Westen, Südwesten und Norden,
- 3). die BAB 2 im Norden,
- 4). die bestehende östliche Siedlungsausdehnung als Begrenzung,
- 5). sowie die bestehenden Gewerbeareale im Westen.

### **3. Aufgaben des Bebauungsplanes**

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

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

### **4. Städtebauliches Konzept**

#### **4.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 43 "Am Deister", OT Lauenau, umfaßt eine Fläche von ca. 6,2 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die nördliche Grenze der Flst. 174/63, in einer Länge von 32 m von der nördlichen Grenze des Flurstücks 258/1 und weiter durch die nördliche Grenze des Flurstücks 173/1.
- Im Osten: durch die westliche Grenze des Flst. 172.
- Im Süden: durch die nördliche Grenze der Straße Im Scheunenfeld (Flst. 253/8).
- Im Westen: durch die östliche Grenze des Flst. 439/174, der nördlichen Grenzen der Flst. 439/174 und 174/47 sowie der westlichen Grenze des Flst. 174/63.

## 4.2 Zustand des Plangebietes

Die vom räumlichen Geltungsbereich dieses B-Planes betroffenen Flächen stellen sich als Ackerflächen dar. Die Fläche wird von der in südlicher und teilweise in südwestlicher Richtung orientierten Hangneigung geprägt (siehe Abbildung).

Im Westen und Süden schließen sich weitere Wohnbereiche, die im wesentlichen eine eingeschossige und offene Bauweise (überwiegend Einzelhäuser) aufweisen, an. Im Süden wird das Plangebiet durch die Straße Im Scheunefeld begrenzt, die bereits Erschließungsfunktion für das südlich unmittelbar anschließende Baugebiet Rothebreite erfüllt.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich eine Hofstelle, von der jedoch keine das Wohnen beeinträchtigende Immissionen ausgehen (keine Tierhaltung). Ein landwirtschaftlicher Betrieb ist jedoch nicht vorhanden. Die den nördlichen Geltungsbereich begrenzende Kuppe läßt den heranrückenden Siedlungsabschnitt nicht in nördlicher Richtung in Erscheinung treten, so daß die Gesamtfläche nach Süden und Südwesten ausgerichtet ist. Der räumliche Geltungsbereich liegt südlich der Kreisstraße 58, die den OT Lauenau mit dem OT Feggendorf sowie angrenzende Erholungsbereiche verbindet. Aufgrund der Entfernung von rd. 250 m wirkt die Kreisstraße nicht auf den Planbereich ein.

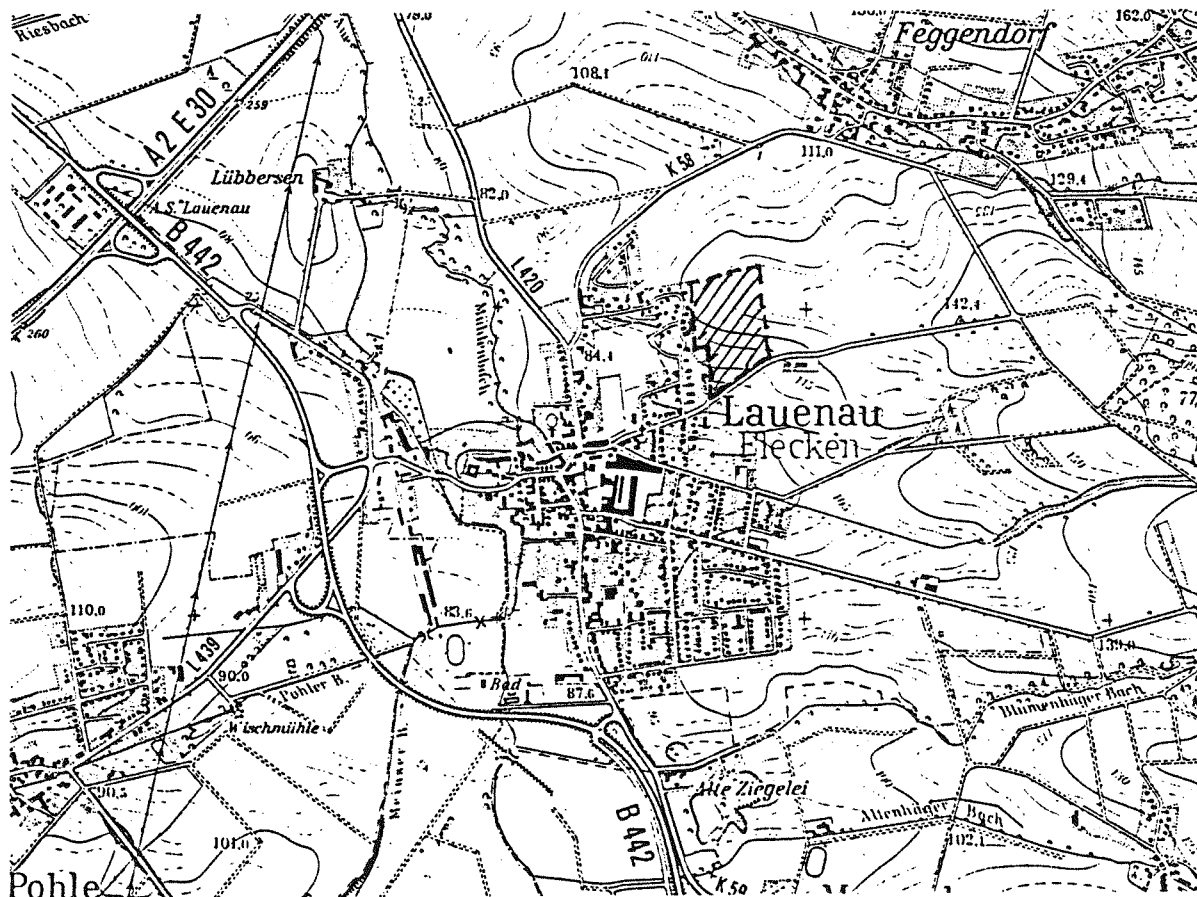


Abbildung der Topographie im Maßstab 1:25.000

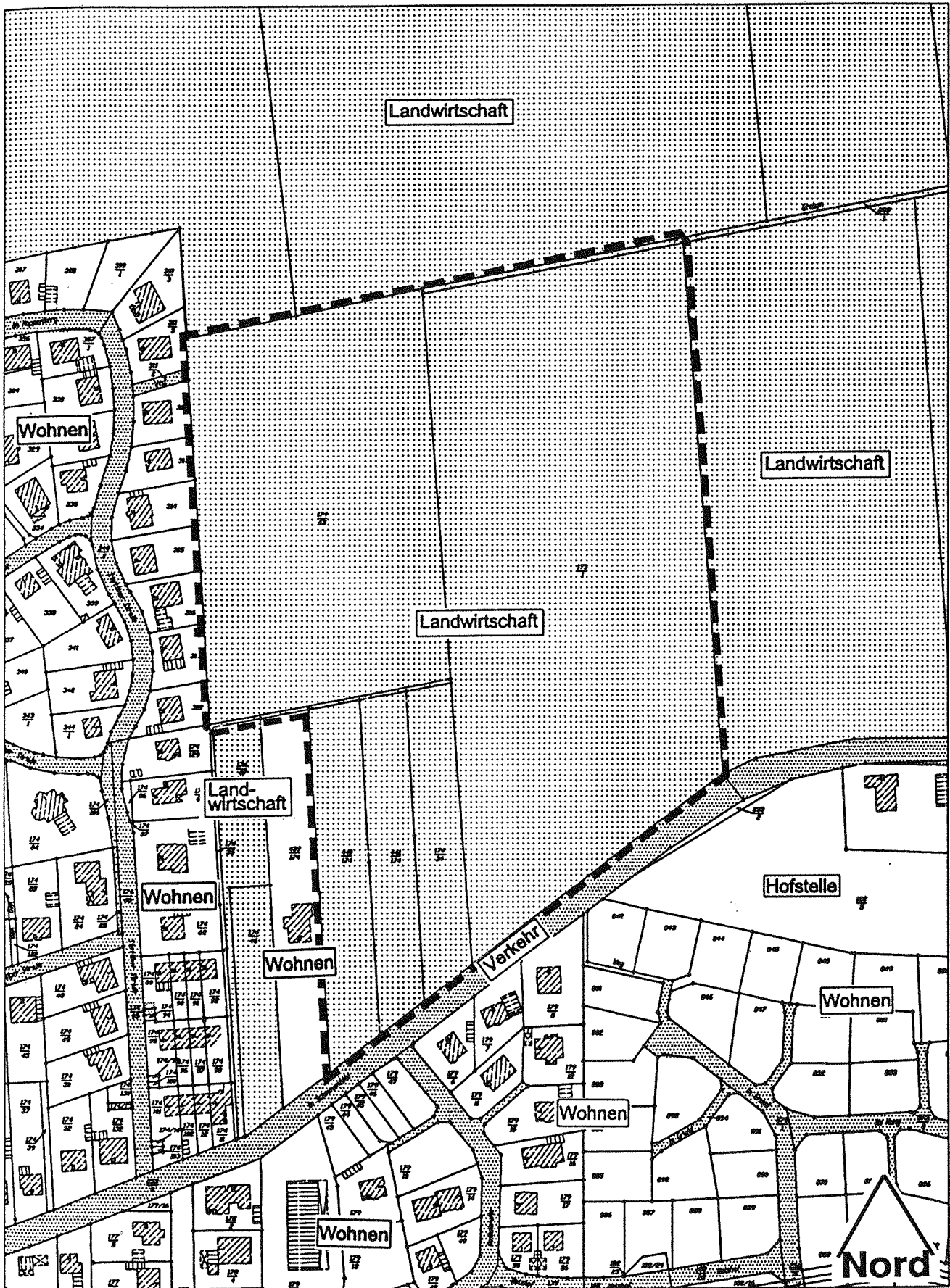


Abb.: Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich und der unmittelbar angrenzenden Flächen im Maßstab 1:2.500.

### 4.3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der B-Plan Nr. 43 "Am Deister", OT Lauenau, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, hat die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die **Errichtung von Wohngebäuden** zum Ziel.

Auf den betroffenen Flächen soll der kurz- bis mittelfristige erkennbare Wohnbedarf gedeckt werden. Aus den aktuellen Bautätigkeiten und den Anfragen von Bauwilligen ist erkennbar, daß überwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser nachgefragt werden. Entsprechend dieser Bedarfssituation sollen daher **Einzel- und Doppelhäuser** als Festsetzung der Bauweise berücksichtigt werden. Die Festsetzung der Bauweise wird im B-Plan entsprechend gewählt.

Auf eine weitergehende Verdichtung (z. B. zweigeschossige Gebäude, Reihenhäuser) soll jedoch aus Gründen der Schonung des Landschaftsbildes (Hang- und Ortsrandlage Richtung Süden) verzichtet werden.

Die Größenordnung des B-Planes Nr. 43 „Am Deister“ orientiert sich an die im FNP dargestellten Wohnbauflächen. Zur Entwicklung eines wirtschaftlichen Baugebietes ist eine entsprechende Größe erforderlich, um den Anteil der öffentlichen Erschließungsfläche zu optimieren. Diese wirtschaftliche Komponente soll berücksichtigt werden, um sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen und um kostengünstiges Bauland zur Eigenheimbildung anbieten zu können. Aus diesem Grund werden auch die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen zu Gunsten der Grundstücksentwicklung an den Rand und außerhalb der festgesetzten Baugebiete (WA) vorgesehen (externe Fläche). Der B-Plan nimmt jedoch Rücksicht auf die landschaftliche Situation der nördlich und östlich angrenzenden Feldmark und geht angemessen auf die Eingriffsregelung ein. Hierbei soll jedoch eine den Darstellungen des FNP entsprechende Festsetzung der Siedlungsentwicklung in nördlicher und ggf. auch östlicher Richtung als Option berücksichtigt werden, so daß in bestimmten Abschnitten der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenzen Verkehrsflächen unmittelbar an die landwirtschaftlich genutzten Flächen angrenzen. Um jedoch keine unwirtschaftlichen und mit dem städtebaulichen Gesamtkonzept unvereinbare Restflächen entstehen zu lassen, wird ein für eine Übergangszeit nicht vollständig eingegrünter Siedlungsrand (teilweise im Norden, nördlich der Planstraße) hingenommen.

Damit der neue Siedlungsabschnitt landschaftlich schonend in die Ortslage des OT Lauenau eingefügt werden kann, werden jedoch überwiegend Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern planerisch und textlich festgesetzt. Diese Flächen soll einen Beitrag zur landschaftsgerechten Integration des Siedlungsbereiches leisten.

Örtliche Bauvorschriften sollen gewährleisten, daß sich die zukünftigen Baukörper hinsichtlich der Proportion und Gestaltung an die ortstypische Bauweise anlehnen. Insbesondere sollen örtliche Bauvorschriften dazu beitragen, daß zu der angrenzenden Ortslage kein gestalterischer Bruch entsteht. Auf eine zu große Regelungsdichte wird jedoch zu Gunsten der individuellen Gestaltungsfreiheit der jeweiligen Bauherren verzichtet.

## 5. Inhalt des Bebauungsplanes

### 5.1 Bauliche Nutzung

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

Folgende Einrichtungen sind zulässig:

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

Folgende Einrichtungen sind nicht zulässig:

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

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

Der B-Plan Nr. 43 "Am Deister" soll in Anlehnung an die südlich und westlich angrenzenden Siedlungsabschnitte die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Wohnbereiches schaffen.

Da im wesentlichen der lokal erkennbare Wohnbaulandbedarf gedeckt werden soll, werden gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen, die das vorhandene und zukünftige Wohnen potentiell stören könnten (z. B. sonstige Gewerbebetriebe, Beherbergungsbetriebe), ausgeschlossen. Dies gilt auch für Nutzungen, die aufgrund der Flächeninanspruchnahme (Gartenbaubetriebe) oder durch intensiven und z. T. sich bis in die Nachtstunden erstreckenden Kfz-Verkehr die Wohnqualität negativ beeinflussen könnten (Tankstellen und



Vergnügungsstätten). Der Siedlungsabschnitt soll sich hinsichtlich der Nutzungsstruktur und Bauweise in den durch die vorhandene Wohnnutzung geprägten Ortsrand einfügen.

Aus städtebaulicher und landschaftspflegerischer Sicht werden die Bereiche mit Hanglage und Ortsrandlage im Hinblick auf die zukünftige Bebauungsstruktur als sensibel angesehen. Daher sollen die zukünftigen Gebäude innerhalb des Plangebietes eher zurückhaltend in Erscheinung treten und sich innerhalb des neu auszubildenden Ortsrandes unterordnen.

Die unterschiedlichen Wohnansprüche, die sich im wesentlichen auf die Realisierung von Einzel- und Doppelhäusern beziehen, sollen durch die Festsetzung der **offenen Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig)** berücksichtigt werden. Diese Bebauungsstrukturen gewährleisten eine dem Wohnungsbedarf angemessene Bauform. Da überwiegend Grundstücksgrößen von 550 - 650 qm nachgefragt und in diesem B-Plan vorbereitet werden, ist für die Entwicklung einer dem Wohnungsbedarf angemessenen individuellen Gebäude- und Grundrißgestaltung eine Grundflächenzahl (GRZ) = 0,35 erforderlich.

Die mit dieser GRZ zu erwartende Flächenversiegelung wird einschl. der gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassenen Überschreitung der GRZ von 50 % auf entsprechend festgesetzten und überwiegend extern gelegenen Kompensationsflächen ausgeglichen (§ 1 a Abs. 3 BauGB).

Die im B-Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind an öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichtet, um eine dem Straßenraum zugewandte Bebauung zu ermöglichen.

Die zum öffentlichen Straßenraum festgesetzten Baugrenzen halten einen Abstand von durchschnittl. 3 m zu den festgesetzten Straßenbegrenzungslinien. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend groß dimensioniert, so daß individuelle Bauabsichten und -wünsche realisiert werden können. Die bauliche Ausnutzung der entsprechenden Grundstücke soll nicht durch zu eng gefaßte Baugrenzen beeinträchtigt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind i. V. m. den öffentlichen Verkehrsflächen derart festgesetzt, daß neben einer wirtschaftlichen Entwicklung von Erschließungsanlagen somit auch kleinere Grundstücke entwickelt werden können. Dieser Planungsansatz ist mit der Bodenschutzklausel vereinbar, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist.

## 5.2 Verkehrsflächen

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 43 "Am Deister", einschl. örtlicher Bauvorschriften, wird über die Straße Im Scheunenfeld an das örtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Das Verkehrskonzept dieses Baugebietes sieht eine zentrale Anbindung an die Straße Im Scheunenfeld vor. Die Haupteinschließung des Baugebietes ist derart vorgesehen, daß möglichst zur Ortslage hin orientiert die Einmündung der Planstraße in die Straße Im Scheunenfeld vorgesehen ist. Dies hat den Vorteil, daß zum Landschaftsrand keine umfangreichen Verkehre erzeugt werden. Die Lage des Einmündungsbereiches resultiert im wesentlichen aber auch aus der Topographie, da im weiteren östlichen Verlauf der Straße Im Scheunenfeld eine Erschließung der nördlichen Flächen aufgrund der nach Osten hin stetig ansteigenden Böschungen nicht möglich ist.

Ebenfalls werden mögliche und durch den FNP z. T. vorgezeichnete Entwicklungsrichtungen im Norden und Osten des Plangebietes berücksichtigt. Insofern stellt dieser B-Plan einen 1. Abschnitt im Rahmen des langfristig angelegten Entwicklungs- und Verkehrskonzeptes dar, das im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung des nordöstlichen Siedlungsrandes bereits berücksichtigt werden soll. In einem mittelfristig beabsichtigten zweiten Entwicklungsschritt wird eine weitgehende Entzerrung des Verkehrs erfolgen, so daß die derzeitige Anbindung entlastet wird.

Eine zusätzliche Anbindung des Baugebietes ist im Bereich des westlichen Plangebietes vorgesehen. Diese Anbindung dient jedoch lediglich als untergeordnetes und verbindendes Element zwischen den Bebauungsgebieten (Stettiner Straße). Im Rahmen der Ausbauplanung wird über die Fahrbahnbreite und die weitere Ausgestaltung dieses Abschnittes entschieden.

Zur verkehrsgerechten Aufnahme des plangebietsinternen Verkehrs sind für die Planstraßen mit überwiegender Sammelfunktion öffentliche Verkehrsflächen in einer Breite von 7,50 m festgesetzt. Tiefer bzw. in zweiter Reihe gelegene Grundstücksfläche werden über 5 m breite und stumpf endende Verkehrsflächen erschlossen. In diesem Bereich wird zur Vermeidung von Flächenversiegelungen auf flächenintensive Wendeanlagen verzichtet. Den Anliegern kann der Transport ihrer Abfallbehälter bis an die Haupteinschließungsstraße zugemutet werden, da lediglich

50 – 55 m Strecke zurückzulegen sind. Planstraßen, die überwiegend den Anliegerverkehr aufnehmen, sind mit einer Breite von 5,5 m - 6,5 m festgesetzt.

Auf eine differenzierte Festsetzung von Flächen für den ruhenden Verkehr wird verzichtet, da im Rahmen der Ausbauplanung die erst durch individuelle Grundstücksgestaltung entstehenden Zufahrten wesentlich besser berücksichtigt werden können. Innerhalb des Straßenraumes sollen Parkbuchten angeordnet werden. Art und Umfang werden jedoch erst im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung festgelegt.

Das Plangebiet ist über das öffentliche Straßen- und Wegenetz gut an den Kernbereich Lauenau einschl. Versorgungszentrum sowie an die freie Feldmark angebunden. Weitergehende Festsetzungen von Fußwegen sind daher nicht erforderlich. Im Verlauf der Straße Im Scheunenfeld befindet sich eine Bushaltestelle, so daß der gesamte Planbereich an den ÖPNV angeschlossen ist.

### 5.3 Kinderspielplatz

Nach § 3 Abs. 2 des Nds. Gesetzes über Spielplätze (NSpG) sind in Wohngebieten 2 % der zulässigen Geschoßfläche, mindestens jedoch 300 qm netto Spielfläche für Kinderspielplätze nachzuweisen. Innerhalb des Planbereiches ist mit ca. 362,00 qm für dieses Wohngebiet ein Kinderspielplatz als öffentliche Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Der Spielplatz ist zur Deckung der Spiel- und Bewegungsbedürfnisse der zukünftig im Plangebiet lebenden Kinder geeignet und ausreichend dimensioniert.

Berechnung des Spielplatzbedarfes:

$$50.984 \text{ qm (WA)} \times 0,35 = 17.844,00 \text{ qm} \times 2\% = 357,00 \text{ qm}$$

$$\text{Spielplatz festgesetzt} = 362,00 \text{ qm}$$

## 5.4 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Das Plangebiet befindet sich in der nordöstlichen Ortsrandlage von Lauenau. Dieser Bereich ist gekennzeichnet vom Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie von den umgebenden Baugebieten. Aufgrund der Hanglage wirken alle baulichen Maßnahmen einschl. der Pflanzungen daher nicht nur kleinräumig, sondern über die Gestaltung des Straßenbildes etc. hinaus auf das Erscheinungsbild der gesamten nördlichen Ortsrandlage Lauenaus.

Aufgrund dieser sensiblen städtebaulichen Situation sollen an zukünftige Baukörper gestalterische Anforderungen, d.h. insbesondere an die Dachform und -farben, gestellt werden.

Die Festsetzungen sollen für die Gestaltung neuer Gebäude einen Rahmen setzen, wie er bis vor einigen Jahrzehnten durch übliche Bauformen und Proportionen gesetzt war. Ebenfalls soll ein ausreichender individueller Gestaltungsspielraum für die Bauherren gewährleistet werden, da es sich hierbei um ein reines Neubaugebiet handelt, das nicht unmittelbar an historisch gewachsene und das Ortsbild prägende historische Baustrukturen angrenzt.

Die Entwicklung von örtlichen Bauvorschriften orientiert sich somit an einen aus der umgebenden Bebauung ableitbaren Gestaltungsrahmen, der, da über B-Planung definiert, überwiegend auf die Gestaltung der Dachform und Gebäudehöhe abzielt.

Im wesentlichen wird mit den Gestaltungsvorschriften folgendes Ziel verfolgt:

- **Rücksicht auf den landschaftlich reizvollen als auch sensiblen Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft.**
- **Integration der Bebauung in den Hangbereich**

### Dächer

In Anlehnung an die in der Umgebung des Plangebietes vorherrschenden Dachformen wird für die WA-Gebiete festgesetzt, daß für Hauptbaukörper nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 28 - 48 Grad zulässig sind. Unter der Voraussetzung, daß die Dachneigung unmittelbar mit einer besonders gewählten ökologischen Bauweise im Zusammenhang steht, sind Ausnahmen von dieser Regelung zulässig (Gründächer). Die Dachneigung von Gründächern soll das Maß von 10 Grad nicht unterschreiten.

## Farben

Angesichts der historisch geprägten Bebauungsstruktur des OT Lauenaus werden als Farbtöne für die Dachlandschaft die Farben "rot" - "rot-braun" und "braun - dunkelbraun" zugelassen. Gründächer (Grasdächer) werden als besonders ökologische Dachgestaltung auch hinsichtlich der Farbgebung zugelassen.

## 5.5 Belange des Umweltschutzes

### 5.5.1 Belange von Natur und Landschaft

Mit Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaurandgesetzes wurde durch die Formulierung der §§ 8 a - c des BNatSchG als unmittelbar geltendes Baurecht das Verhältnis zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bauplanungsrecht neu geregelt. Die Abhandlung der Eingriffsregelung nach § 8 BNatSchG wurde in das Bauleitverfahren verlegt und soll dort in die Abwägung einfließen (§ 1a BauGB).

Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 43 "Am Deister", OT Lauenau, soll dort die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes ermöglicht werden. Es ist zu prüfen, ob mit dieser Bautätigkeit i. S. des Naturschutzgesetzes ein Eingriff verbunden ist und mit Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, zu rechnen ist. Es soll dargestellt werden, wie derartige Beeinträchtigungen vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Hierzu soll der vorliegende landschaftspflegerische Beitrag eine Grundlage bieten.

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

Der Flecken Lauenau liegt im Kalenberger Bergland. Das Gelände steigt von Südwesten nach Nordosten leicht an: ca. 105 m über NN in Südwesten auf ca. 125 m.

Die potentiell natürliche Vegetation entspricht auf den Löß- und Kalkböden dem Eichen-Hainbuchenwald.

### **Bestand und aktuelle Flächennutzung**

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 43 unterliegt zur Zeit intensiver ackerbaulicher Nutzung. Stehende oder fließende natürliche Gewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Im mittleren Plangebiet verläuft ein offener Graben.

Die umgebende Landschaft ist nördlich und östlich von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Westlich und südlich schließen sich Wohnbereiche (Bereich Rothebreite und Stettiner Straße) an.

### **Planungsrelevante Vorgaben**

Das **Niedersächsische Landschaftsprogramm** stellt als grundsätzliche Anforderungen an Neubaugebiete, daß sie sich an bestehenden Siedlungen anlehnen sollen und diese als maßstabgebender Rahmen fungieren, um die charakteristische Struktur einer Siedlung zu erhalten. Weiterhin ist die Versiegelung von Flächen durch Überbauung auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Das **Regionale Raumordnungsprogramm** des Landkreises Schaumburg (Entwurf 1988) weist den Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft aus. Die Bauleitplanung erfolgt in enger Abstimmung mit den betroffenen Grundstückseigentümern, so daß die Belange der Landwirtschaft nicht beeinträchtigt werden.

Nach Aussagen des **Landschaftsrahmenplanes** des LK Schaumburg (Stand 1986) liegt das Plangebiet des B-Planes Nr. 43 "Am Deister", OT Lauenau, in einer Landwirtschaftsfläche. Aufgrund des wenig reliefierten Geländes und der großflächigen gleichförmigen Ackernutzung ohne Rand- und Übergangsbereiche besitzen die im Geltungsbereich gelegenen Flächen selbst einen geringen Erlebniswert.

Für den Flecken Lauenau ist kein Landschaftsplan erarbeitet worden.

## **Beurteilung des Beitrages des Planungsraumes für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes**

### *Bereich Boden*

Im Plangebiet steht Braunerde an, die bei zeitweiliger Vernässung infolge eines hohen Tonanteils mäßig pseudovergleyt sein kann. Diese Braunerden haben relativ geringe Boden/Ackerzahlen von < 50. Das Ausgangsmaterial des Bodens ist vorwiegend Löß der letzten Eiszeit sowie Verwitterungsmaterial fester Gesteine (kleinflächig Münder Mergel). Teilweise ist der Anteil an Kieseln oder Steinen sehr hoch.

Die Böden sind in mittlerem bis starkem Maße empfindlich gegenüber Bodenverdichtung. Desweiteren sind die Oberböden empfindlich gegenüber Schadstoffanreicherung. Bei Hangneigungen über 9 % besteht eine potentielle Erosionsgefährdung durch Wasser.

Durch die intensive ackerbauliche Nutzung handelt es sich bei den Böden überwiegend um bis in den Untergrund überprägte Naturböden, bei denen die Bodenprofile und Bodeneigenschaften weitgehend zerstört sind. Weiterhin ist eine Vorbelastung der Böden durch Düngemittel- und Pestizideinsatz gegeben. Der Natürlichkeitsgrad solcher intensiv genutzten Böden liegt in Bezug auf die Wertigkeit im mittleren Bereich.

### *Bereich Wasser*

Im Plangebiet sind keine dauerhaften Still- oder Fließgewässer zu finden. Die Grundwasserflurabstände betragen mehr als 2 m, somit besteht eine mittlere Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeintrag.

Ackergebieten kommt in Bezug auf ihre Wertigkeit für das Schutzgut Grundwasser eine mittlere Bedeutung zu. Diese resultiert aus ihrer Bedeutung für die Grundwasserneubildungsrate, die jedoch qualitativ durch das aus der Nutzung gegebene Stoffeintragsrisiko eingeschränkt wird.

### *Bereich Klima und Luft*

Der Geltungsbereich liegt im Klimabezirk "Unteres Weserbergland". Das Wetter wird hier von folgenden Parametern geprägt:

- Mittlere Lufttemperatur im Januar von -1°C bis 1°C und im Juli von 15,5°C bis 17°C;
- Jahresniederschlagssumme von 650 bis 1100 mm pro Jahr;
- Hauptwindrichtung: West.

Die überwiegend offenen Flächen im Plangebiet machen es für die Kaltluftproduktion wirksam. Der Geltungsbereich liegt in einer Frischluftschneise von den bewaldeten Höhenzügen des Deisters in den Ortsteil Lauenau hinein.

Eine lokale Vorbelastung des Geltungsbereiches ist aufgrund von Hausbrand (angrenzende Siedlungsbereiche) sowie durch Verkehrsimmissionen der K 58 gegeben. Dem Geltungsbereich kommt somit keine besondere Bedeutung im Bereich des Schutzgutes Klima zu.

Lufthygienische Funktionen werden aufgrund des Fehlens von dauerhaften Vegetationsbeständen und dem Vorkommen von nur wenigen Gehölzen kaum wahrgenommen.

#### *Bereich Arten- und Biotopschutz*

Im Plangebiet sind bei Kartierungen im Rahmen dieses Beitrages keine Vorkommen von bedrohten oder seltenen Arten oder Biotopen von regionaler oder überregionaler Bedeutung ermittelt worden (siehe Biotopkartierung in der Anlage). Die Nutzung des größten Teils der Fläche als intensiv genutztes Ackerland läßt auch kaum erwarten, daß das Plangebiet eine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz einnimmt.

Dem intensiv gepflegte Graben im Plangebiet kommt eine geringe bis mittlere Bedeutung zu, da hier in geringfügigem Maße Lebensraum für Pflanzenarten feuchter Standorte zur Verfügung steht, der wiederum einer speziellen Tierfauna Lebensraum bietet.

Das Potential der Ackerflächen ist im Hinblick auf seine ökologische Wirkung gering; es liegt vorwiegend in der Funktion, Lebensraum für Bodenorganismen sowie Teillebensraum und Nahrungsgebiet für verschiedene Vögel, Insekten und Kleinsäuger zu bieten.

Im Rahmen dieses Beitrages wurde im Hinblick auf faunistische Besonderheiten auf eine detaillierte Bestandsaufnahme verzichtet.

#### *Bereich Landschaftsbild und Erholungseignung*

Die Bedeutung des Plangebietes für das Landschaftsbild ergibt sich aus der relativ großflächigen Neuausweisung eines Baugebietes, daß in seinem östlichen Bereich den zukünftigen Ortsrand prägen wird.

Das Plangebiet selbst weist auf den durch intensive ackerbauliche Nutzung geprägten Flächen weder im Bereich Naturnähe, Vielfalt an Formen, Farben oder Strukturen noch im Bereich besonders identitätsbildender Elemente eine hohe Wertigkeit auf. Die visuelle Qualität solcher Flächen liegt im Erleben von Weite sowie dem typischen jahreszeitlichen Wechsel der Ackernutzungen.



Aufgrund der nur mäßig ausgeprägten Vielfalt an Strukturen, Formen und Farben bzw. Naturnähe besitzt das Plangebiet insgesamt eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild und das Naturerleben.

### **Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die geplante Bebauung**

Infolge der geplanten Bebauung ist mit Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen zu rechnen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, d. h. es wird mit dem B-Plan ein erheblicher Eingriff gem. BNatSchG vorbereitet. Derartige zu erwartende Beeinträchtigungen sollen im folgenden kurz skizziert werden:

#### *Bereich Boden, Wasser, Luft*

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

Die geplante Bebauung und die damit verbundene Versiegelung von Oberflächen behindert die Versickerung von Niederschlagswasser, was zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung bzw. Erhöhung des Oberflächenabflusses und letztlich zu einer Steigerung von Hochwassergefahren in den unterliegenden Fließgewässern führt. Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Schutzgebiet Wasser/Grundwasser wären daher erheblich, wenn eine unkontrollierte Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt. Auf das im B-Plan festgesetzte Regenrückhaltebecken wird in diesem Zusammenhang jedoch hingewiesen, so daß eine Verschärfung der Hochwassersituation nicht erfolgen wird.

#### *Bereich Klima und Luft*

Im Bereich Klima und Luft sind die Beeinträchtigungen von insgesamt geringer Bedeutung, da die westlich angrenzenden Bereiche nahezu unbelastet sind. Durch die geplante lockere Einzelhausbebauung wird die Frischluftzufuhr geringfügig beeinträchtigt.

### *Arten- und Biotopschutz*

Im Bereich der Ackerflächen sind aufgrund der geringen Bedeutung dieser Bereiche für den Arten- und Biotopschutz die Auswirkungen der Bebauung weniger gravierend, es ist allerdings mit einer Steigerung der Nutzungsintensität dieser Flächen infolge der Bebauung und der Nutzung der Gebäude zu rechnen. Desweiteren verlieren die versiegelten Flächen ihre Funktion im Naturhaushalt gänzlich.

Die offenen Grabenflächen gehen im Zuge der Bebauung verloren.

### *Landschaftsbild und Erholungseignung*

Allgemein kann davon ausgegangen werden, daß eine Bebauung eine Reduzierung der Naturnähe des Plangebietes durch die Manifestierung der anthropogenen Überformung zur Folge haben wird. Der geplante großflächige Wohnbereich bedingt eine Erhöhung der Siedlungsdichte dieses Bereiches. Da langfristig die Erweiterung der Wohnbauflächen in östliche Richtung vorgesehen ist (vorgesehene Straßenanbindung), wird auf eine breitere Anpflanzfläche als 5 m entlang dieser Grenze verzichtet, da diese Grenze nicht den endgültigen Ortsrand darstellen wird. Als temporäre Ortsrandeingrünung wird ein 5 m breiter Gehölzstreifen als ausreichend erachtet.

### *Zusammenfassende Bewertung*

Die vorgesehene Bebauung greift zwar nicht in ein hochwertiges und sehr empfindliches Ökosystem ein, da die überwiegende Anzahl der Flächen bereits jetzt einer intensiven Nutzung unterliegt, dennoch gehen wichtige Bestandteile des Naturhaushaltes verloren bzw. werden beeinträchtigt. Daher sind die mit der Bebauung der Grundstücke zwangsläufig einhergehenden Veränderungen der Gestalt oder Nutzung der Grundfläche gemäß des Nds. Naturschutzgesetzes als **erheblicher Eingriff** zu betrachten, so daß Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

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

Mit den folgenden Ausführungen soll im Bauleitplan dargestellt werden, wie die Intensität des Eingriffes infolge der Bebauung möglichst gering gehalten werden kann und wie eine mögliche Kompensation der Eingriffsfolgen gehandhabt werden sollte.

## **Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung der Eingriffsfolgen**

Um den in den Naturschutzgesetzen geforderten Vermeidungs- und Minimierungsgeboten gerecht werden zu können, sind vor allem die hochwertigen und empfindlichen Elemente eines Plangebietes zu schützen.

- *Maßnahmen zur Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate*

Um eine möglichst geringe Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate bzw. eine Minimierung des Oberflächenabflusses zu erreichen, ist das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser nach Möglichkeit auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Für eine weitestgehende Versickerung des Niederschlagswassers stehen im südwestlichen Bereich Flächen zur Verfügung, auf denen naturnah gestaltete Regenrückhaltebecken realisiert werden. Darüber hinaus sind möglichst viele potentielle Versiegelungen (z. B. Zufahrten etc.) als versickerungsfähige Flächen zu gestalten (vgl. textl. Festsetzungen).

- *Maßnahmen zur Durch- und Eingrünung des Plangebietes:*

Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum oder ein Obstgehölz zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Artenwahl erfolgt nach der Liste im Anhang 1 und 2. Diese Maßnahme dient zur Minimierung der durch die Bebauung entstehenden Eingriffsfolgen. Insgesamt werden mit dieser Maßnahme für das WA-Gebiet mind. 127 Laubbäume gepflanzt. Die festgesetzten Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des zukünftigen Wohngebietes dienen der Vermeidung und Minimierung der Eingriffsfolgen auf das Schutzgut Landschaftsbild.

## ***Kompensation der Eingriffsfolgen***

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

- *Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

Das Baugebiet ist im Westen zur Wohnbebauung und im Osten zur freien Landschaft hin durch Gehölzstreifen einzugrünen. Diese Hecke dient als Einrahmung des Wohngebietes sowie als Biotopvernetzung zu den vorhandenen, angrenzenden und den übrigen geplanten Maßnahmenflächen. Die geplante Hecke wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt und ist mit einer dichten Bepflanzung aus standortgerechten Gehölzen nach Angaben im Anhang (Pflanzliste: Anlage 1, Pflanzschema: Anlage 3) zu realisieren. Am Ortsrand soll sich hier ein freiwachsendes Gehölz als landschaftsgerechter Übergang zu landwirtschaftlich genutzten Flächen entwickeln.

- *Externe Kompensation*

Für den vollständigen Ausgleich der Eingriffsfolgen stehen innerhalb des Geltungsbereiches aus Gründen des sparsamen Umganges mit Grund und Boden nicht genügend Flächen zur Verfügung, so daß eine externe Kompensationsfläche bereitgestellt werden muß (Lage vgl. Anlage 6). Die ausgewählte externe Kompensationsfläche liegt am nördlichen Ortsrand Lauenaus und in nächster Nähe zur Mühlenaue, einem für Ökologie und Wissenschaft besonders wertvollen Bereich. Mit Ausnahme der Uferböschung zur Mühlenaue, die mit standortgerechten und -heimischen Laubgehölzen bestanden ist, wird die gesamte Fläche zur Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Als Aufwertungsmaßnahme sind auf der Fläche Einzelbäume und kleinere Gruppen von Laubgehölzen standortgerechter und -heimischer Arten zu pflanzen (s. Anlage 4). Die übrige Fläche ist zu einer artenreichen, extensiv gepflegten Grünfläche feuchter Ausprägung zu entwickeln. Durch die genannten Maßnahmen erfolgt eine erhebliche Aufwertung der bisher intensiv genutzten Ackerfläche mit einer insgesamt geringen Wertigkeit im Bereich der Schutzgüter Boden, Wasser/Grundwasser, Klima, Luft, Arten, Biotope sowie Landschaftsbild und -erleben. Die externe Kompensationsfläche nimmt eine Fläche von 8.412 m<sup>2</sup> ein, für die Kompensation sind mind. 8.275 m<sup>2</sup> in der o.g. Weise anzulegen.

### Flächenbilanz

Die nachfolgend dargestellte Flächenbilanz orientiert sich an dem für das Land Niedersachsen empfohlenen Kompensationsmodell "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (Breuer-Modell, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie 1/94). Für das geplante Baugebiet ergibt sich bei Anwendung des Bewertungsrahmens folgendes Bild:

Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes		Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes	
Ausprägung der betroffenen Bereiche (Gesamtfläche: 61.815 m <sup>2</sup> )	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen/ Ersatzmaßnahmen
<b>Schutzgut Boden</b>			
35.184 m <sup>2</sup>	stark überprägter Naturboden (Acker): <b>Wertstufe 2</b>	Versiegelung durch Gebäude u. Nebenanlagen (WA 0,35) einschl. Überschreitung der GRZ um 50 % auf <b>26.767 m<sup>2</sup></b> und Versiegelung durch geplante Verkehrsflächen auf <b>8.417 m<sup>2</sup></b> : vorher WS 2, nachher WS 3, erhebliche Beeinträchtigungen	Begrenzung der Bodenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge
24.217 m	stark überprägter Naturboden (Acker): <b>Wertstufe 2</b>	Umwandlung in private Gartenflächen: vorher: WS 2 nachher: WS 2: keine Beeinträchtigungen	Kompensationsbedarf: (35.184 0,3) = <b>10.555 m<sup>2</sup></b> ; <b>Ausgleich:</b> Entwicklung einer dichten Gehölzstruktur aus standortheimischen Arten auf der Fläche zum Anpflanzen (2.280m <sup>2</sup> );  Anlage eines artenreichen Feuchtgrünlandes u. Anpflanzen heimischer Gehölze auf der <b>externen Kompensationsfläche: 8.275 m<sup>2</sup></b>
2.414 m <sup>2</sup>	stark überprägter Naturboden (Acker): <b>Wertstufe 2</b>	Umwandlung in Grünflächen (Regenrückhaltebecken und Spielplatz) vorher: WS 2 nachher: WS 2 oder besser: keine Beeinträchtigungen	
<b>Schutzgut Wasser/Grundwasser</b>			
35.184 m <sup>2</sup>	beeinträchtigte Grundwassersituation (Acker): <b>Wertstufe 2</b>	Boden- und Oberflächenversiegelung auf 35.184 m <sup>2</sup> : vorher WS 2, nachher WS 3: <b>erhebliche Beeinträchtigung</b>	Begrenzung der Bodenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge
24.217 m <sup>2</sup>	beeinträchtigte Grundwassersituation (Acker): <b>Wertstufe 2</b>	Umwandlung in private Gartenflächen: vorher: WS 2 nachher: WS 2: keine Beeinträchtigungen	Die Kompensation wird durch Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden erreicht
2.414	beeinträchtigte Grundwassersituation (Acker): <b>Wertstufe 2</b>	Umwandlung in Grünflächen (Regenrückhaltebecken und Spielplatz) vorher: WS 2 nachher: WS 2: keine Beeinträchtigungen	

Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes		Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes		
Ausprägung der betroffenen Bereiche (Gesamtfläche: 61.815 m <sup>2</sup> )	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen/ Ersatzmaßnahmen	
<b>Schutzgut Klima/Luft</b>				
61.815 m <sup>2</sup>	Wenig beeinträchtigt Bereich: Wertstufe 2	Beeinträchtigung der Frischluftzufuhr durch die Bebauung: vorher WS 2, nachher WS 2, geringe Beeinträchtigung		Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung verbessern des Mikroklimas
<b>Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften</b>				
61.685 m <sup>2</sup>	Ackerflächen von geringer Bedeutung: Wertstufe 3	Vorher WS 3, nachher WS 3: keine Beeinträchtigung	Durchgrünung des Plangebietes erhöht die Strukturvielfalt	
130 m <sup>2</sup>	Grabenvegetation von geringer bis mittlerer Bedeutung: Wertstufe 2-3	Vorher WS 2-3, nachher WS 3: Beeinträchtigung		naturnahe Gestaltung und extensive Pflege der Randbereiche in der öffentlichen Grünfläche außerhalb der Regenrückhaltebecken auf 130 m <sup>2</sup> (16 % von 795 m <sup>2</sup> )
<b>Schutzgut Landschaftsbild und -erleben</b>				
61.815 m <sup>2</sup>	Fläche selbst ohne belebende Grünstrukturen, Wertstufe 3	Veränderung der Kulturlandschaft durch großflächige Neubesiedlung; vorher WS 3, nachher WS 3; keine Beeinträchtigung	Durchgrünung des Plangebietes, Eingrünung entlang der östlichen Grenze des Plangebietes	

Der Kompensationsbedarf beträgt 10.555,00 qm für die Schutzgüter Boden und Wasser sowie 130,00 qm für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften. Die interne Kompensationsfläche beträgt insgesamt 2.280,00 qm für die Schutzgüter Boden und Wasser sowie 130,00 qm für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften. Die externe Kompensationsfläche beträgt 8.412 qm.

Der B-Plan Nr. 43 "Am Deister", OT Lauenau, nimmt somit die v. g. Vorschläge und Maßnahmen zur Kompensation auf. Durch die innerhalb des Wohngebietes getroffenen Festsetzungen zur Rahmeneingrünung und Kompensation wird der Ausgleich der im Plangebiet durch Bebauung und Versiegelung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft gewährleistet. D. h., daß bei Berücksichtigung der grünordnerischen Vorschläge ein Ausgleich für die durch die vorgesehene Bebauung zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes weitgehend möglich ist. Der Realisierungszeitpunkt wurde auf zwei Vegetationsperioden nach Beginn der Baumaßnahmen definiert.

### 5.5.2 Belange des Immissionsschutzes

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Immissionsschutzes als Bestandteil der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB zu berücksichtigen.

Das Plangebiet grenzt nicht unmittelbar an Nutzungen oder Einrichtungen, die auf das geplante WA-Gebiet beeinträchtigend einwirken könnten.

Vom Baugebiet selbst gehen ebenfalls keine Beeinträchtigungen aus, die auf vorhandene Siedlungsbereiche negativ einwirken könnten. Dies gilt auch für die Verkehrssituation auf der Straße Im Scheunenfeld. Die Straße Im Scheunenfeld wird durch die zusätzlich aus dem Baugebiet resultierenden Verkehrsmengen (ca. 60 Grundstücke x 2,5 Kfz = 150 Kfz) nicht in einem Maße belastet, daß die für WA-Gebiete gem. DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" zulässigen Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und rd. 45 dB(A) nachts überschritten werden. Hierzu bedürfte es einer Verkehrsmenge von mind. 2500 Kfz/24 h, die jedoch nicht erreicht wird. Auch von der weiter nördlich verlaufenden und die OT Lauenau und Feggendorf verbindenden Kreisstraße gehen aufgrund der Entfernung keine Lärmimmissionen aus, die auf das Baugebiet beeinträchtigend wirken könnten.

### 5.5.3 Altlasten

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

## 6. Daten zum Plangebiet

Allgemeines Wohngebiet:	50.984,00 qm
davon Flächen zum Anpflanzen:	2.280,00 qm
Öffentliche Grünfläche:	
(interne Kompensation und Rückhaltebereich)	2.052,00 qm
Spielplatz	362,00 qm
Öffentliche Verkehrsflächen	8.417,00 qm
<b>Gesamtfläche</b>	<b><u>61.815,00qm</u></b>



## **7. Durchführung des Bebauungsplanes**

### **7.1 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung dieses B-Planes nicht erforderlich. Die entstehenden Grundstücksflächen werden im Rahmen des nachfolgenden Grunderwerbs an Bauinteressenten veräußert. Die öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen werden dem Flecken Lauenau übertragen.

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

#### **Abwasserbeseitigung**

Der Flecken Lauenau ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage Rodenberg angeschlossen. Die Flächen innerhalb des Plangebietes können im freien Gefälle über die Straße Im Scheunenfeld vorhandenen SW-Kanäle und an die zwischenzeitlich erweiterte Kläranlage Rodenberg angebunden werden.

#### **Oberflächenentwässerung**

Aus Gründen einer umweltverträglichen Siedlungswasserwirtschaft, d. h. Vermeidung von immer häufiger auftretenden Hochwässern in der Vorflut, soll das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet nur gedrosselt in den Vorfluter abgeleitet werden. Daher ist eine Rückhaltung der anfallenden Niederschläge im Geltungsbereich des Plangebietes erforderlich.

Zu diesem Zweck soll in der Südspitze des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken (nachf. RRB genannt) angelegt werden. Die Abflußspende aus dem Plangebiet wird in dem RRB gespeichert und über Drosselleitungen in den Straßenseitengraben der Straße Im Scheunenfeld abgeleitet. Diese Straße bildet die Südgrenze des Plangebietes. Der Straßenseitengraben wird über einen Regenwasserkanal in die Rodenberger Aue entwässert.

Aufgrund der teilweise sehr steilen Geländeneigung muß eine ca. 2.800 m<sup>2</sup> große Teilfläche am Westrand des Plangebietes direkt in den vorh. Regenwasserkanal entwässert werden. Ein Anschluß an das RRB ist hier nicht möglich.

Als Bemessungsgrundlage wird unter Annahme des späteren Versiegelungsgrades die erforderliche Größe der RRB ermittelt. Es wird ein Regenergebnis  $r_{15,1,0} = 130 \text{ l/s*ha}$ , sowie ein 10-jähriges Wiederkehrereignis ( $n=0,1$ ) zugrunde gelegt.

Bei einer mittleren Beckentiefe von 1,50 m ist ein mind. 1.000 m<sup>2</sup> großes RRB erforderlich.

Die sekundäre Abflußspende des bebauten Plangebietes wird die natürliche Abflußspende der unbebauten Fläche nicht übersteigen.

Die genaue Lage der RRB zur Entwässerung des Plangebietes wird auf der Grundlage des vorläufigen B-Planes in Abstimmung mit den beteiligten Stellen festgelegt. Es sind ausreichende Flächen vorhanden. Aus landschaftspflegerischen Aspekten sollen die RRB möglichst naturnah angelegt werden.

Weitere Einzelheiten sind einer Detailplanung bzw. im Wasserrechtsverfahren zu erarbeiten.

### **Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung der im Plangebiet festgesetzten allgemeinen Wohngebiete erfolgt über den Anschluß an die in der Straße "Im Scheunefeld" vorhandenen Leitungen und wird durch den Wasserbeschaffungsverband Nord-Schaumburg sichergestellt.

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

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung übernimmt der Landkreis Schaumburg.

### **Energieversorgung (Elektrizität/Gas)**

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und Gas übernimmt Avacon AG. Erdarbeiten in der Nähe der Erdkabelleitung müssen rechtzeitig vor Baubeginn mitgeteilt werden. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird auf den hinreichenden Schutz der o. g. Leitung (Abstände und Bepflanzung etc.) hingewirkt.

## Post- und Fernmeldewesen

Das Plangebiet wird an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Niederlassung 1, Postfach 9011, 30001 Hannover, Ressort SuN 14, Tel. 0511/ 308 - 9514 mindestens 6 Monat vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

## 7.3 Kosten für die Gemeinde

Für die Realisierung der im B-Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen entstehen folgende Kosten:

Regenrückhaltung:	180.000 DM
Öffentlicher Verkehrsraum:	2.150.000 DM
Schmutzwasserkanäle:	600.000 DM
Regenwasserkanäle:	630.000 DM
Trinkwasserversorgung	430.000 DM
Spielplatz	40.000 DM
Ausgleich- und Ersatz	135.000 DM

Die Kosten werden im Haushalt 2000 eingestellt.

## 8. Abwägung

- Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Ergebnis der öffentlichen Auslegung
- Abwägung der eingegangenen Anregungen und Hinweise

Der **Landkreis Schaumburg** hatte sowohl im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange als auch im Rahmen der öffentlichen Auslegung Stellung genommen. Die Stellungnahme und die dazu ergangene Abwägung sind zusammengefaßt wie folgt dargestellt:

Aus der Sicht des Zivil- und Katastrophenschutz wurde darauf hingewiesen, daß auf eine ausreichende Löschwasserversorgung und -ausstattung zu achten ist. Im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung wird der Flecken Lauenau auf die Berücksichtigung der Löschwasserversorgung achten und hinwirken.

Das **Amt für Naturschutz** hatte zunächst auf die zur 30. FNP-Änderung abgegebene Stellungnahme verwiesen und mit Bezug auf die seinerzeit nicht genehmigte 30. FNP-Änderung keine weitergehende Stellungnahme abgegeben. Seitens des Rates wurde auf die Abwägung zur Stellungnahme des Landkreises, die zur 30. FNP-Änderung abgegeben wurde, Bezug genommen. Zwischenzeitlich wurde die 31. FNP-Änderung, die den Planbereich des B-Planes Nr. 43 umfaßt genehmigt.

Das Amt für Naturschutz hatte im Rahmen der öffentlichen Auslegung weiter angeregt, die geplante externe Kompensationsmaßnahme auf die des B-Planes Nr. 39 abzustellen und entsprechend des Grünordnungsplanes auszuformen. Die in § 7 der textlichen Festsetzungen des B-Planes Nr. 43 "Am Deister" aufgeführte externe Kompensationsmaßnahme (§ 1a Abs. 3 BauGB) wurde derart angepasst, dass die inhaltlichen Vorgaben des Grünordnungsplanes zum B-Plan Nr. 39 (Kap. 6.3.2) hinsichtlich einer einheitlichen Gestaltung der Fläche im Nahbereich der Mühlenaue erfolgt..

Es wurde weiter angeregt, den Realisierungszeitraum der Kompensationsmaßnahmen auf den Beginn der Baumaßnahmen zu beziehen. Der § 3 der textlichen Festsetzung wurde daher durch den Halbsatz ergänzt, daß die Maßnahmen spätestens zwei Vegetationsperioden nach Beginn der Baumaßnahmen zu realisieren sind. Die externe Kompensationsmaßnahme bezieht sich auf Flächen, die sich bereits im Eigentum des Flecken Lauenau befinden. Auf eine textliche Festsetzung zur zeitlichen Definition der externen Kompensationsmaßnahme wurde daher verzichtet. Die Begründung des B-Planes wurde jedoch dahingehend ergänzt, daß die externe Kompensationsmaßnahme, wie auch die internen Maßnahmen, spätestens zwei Vegetationsperioden nach Beginn der Baumaßnahmen zu realisieren sind.

Es wurde angeregt, die Festsetzung der Begrenzung der Firsthöhe – wie im Vorentwurf enthalten – beizubehalten. Auf die Festsetzung der Firsthöhe wurde verzichtet, um der individuellen Gestaltungsfreiheit der Bauherren ausreichend Spielraum zur Realisierung ihrer jeweiligen Wohn- und Gestaltungswünsche zu belassen. Die Festsetzung der Firsthöhe würde bei Berücksichtigung der zum Teil stark wechselnden Topographie zu einer nicht unerheblichen Einengung der Gestaltungsfreiheit führen. Die zukünftigen Baukörper sollen aus den festgesetzten Maßen der baulichen Nutzung (GRZ), der Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser) sowie der Eingeschossigkeit und Dachneigung entwickelt werden können. Der Deckung der Bedürfnissen nach einer individuellen Bauweise entsprechend der Wohn- und Gestaltungsbedürfnisse der jeweiligen Bauherren wurde gegenüber der Festsetzung einer max. Gebäudehöhe (Firsthöhe) der Vorrang eingeräumt.

Das **Amt für Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft** hatte darauf hingewiesen, daß für das geplante Regenrückhaltebecken ein Mindestvolumen von ca. 1.200 qbm, eine Beckendichtung und eine Einleitungserlaubnis erforderlich ist. In der zur öffentlichen Auslegung abgegebenen Stellungnahme wurde die Einleitungserlaubnis in Aussicht gestellt.

Es wurde ebenfalls der Hinweis auf die genannten hydraulischen Untersuchungen aus den Jahren 1982 und 1996 zur Kenntnis genommen.

Es wurde ferner darauf aufmerksam gemacht, daß eine Erlaubnis zur Einleitung aus neuen Baugebieten zum jetzigen Zeitpunkt nicht genehmigungsfähig erscheint. Es wurde erwidert, daß sich vor der Entwicklung weiterer Baugebiete der Flecken Lauenau mit der aufgezeigten Problematik und den in den Untersuchungen von 1996 aufgezeigten Sanierungsmaßnahmen auseinandersetzen wird. Der vorgetragene Hinweis auf die rechtzeitige Beteiligung des Unterhaltungsverbandes Nr. 53 wurde bereits im Aufstellungsverfahren berücksichtigt. Die im Überschwemmungsgebiet geplanten Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen der Erarbeitung des Wasserrechtsantrages mit dem Unterhaltungsverband Nr. 53 "Süd- und Westaue" abgestimmt.

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird zum größten Teil in dem festgesetzten Regenrückhaltebecken aufgefangen und dosiert an die nächste Vorflut abgeleitet (natürliche Abflußspende). Die Ausformung und Dimensionierung des Rückhaltebeckens wird im Rahmen des Wasserrechtsantrages dargelegt. Der B-Plan selbst trifft über die Festsetzung der erforderlichen Fläche (hier öffentliche Grünfläche, Regenrückhaltebecken) keine weiteren Festsetzungen oder Regelungen zur Tiefe und Gestaltung des Beckens. Der Flecken Lauenau wird rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen die erforderlichen Einleitungserlaubnisse nach § 10 NWG bei der Unteren Wasserbehörde beantragen. Es wurde zur Kenntnis genommen, daß innerhalb des Plangebietes Altablagerungen nicht bekannt sind.

Das **Amt für Wirtschaftsförderung und Regionalplanung** hatte zunächst auf die Genehmigungsverfügung zur 30. Änderung des FNP hingewiesen und aufgrund der planbereichsbezogenen Versagung der Genehmigung auf eine weitergehende Stellungnahme verzichtet. Mit Bescheid der Bezirksregierung Hannover vom 13.12.1999 wurde zwischenzeitlich die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg genehmigt.

Für den Planbereich der 31. Änderung wurde somit kein Verstoß der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung, insbesondere nicht hinsichtlich des Umfangs der Bauflächenausweisung für den Bereich des B-Planes Nr. 43 "Am Deister", geltend gemacht. Daraus folgt, daß aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen.

Das **Bauordnungsamt** hatte mitgeteilt, daß der Kinderspielplatz als öffentliche Grünfläche festzusetzen sei. Ebenfalls würden am Westrand des Plangebietes im Bereich der dort festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Maße fehlen. Im Nordosten des Planbereiches würden Art und Maß der baulichen Nutzung nicht aufgetragen sein.

Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden in den B-Plan-Entwurf eingearbeitet. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde nochmals auf die o.g. Maße und auf eine redaktionelle

Ergänzung des § 3 der örtlichen Bauvorschriften hingewiesen. Die Hinweise wurden redaktionell in den B-Plan eingefügt.

Die **Bezirksregierung Hannover** hatte mitgeteilt, daß sich im Anschluss an den östlichen Rand des B-Planes Nr. 43 "Am Deister" bauliche Anlagen (Hofstelle) befinden, so daß eine mögliche östlichen Erweiterung des Plangebietes nicht sinnvoll erscheint. Bei den baulichen Anlagen handelt es sich nicht mehr um eine landwirtschaftliche Hofstelle. Die Ausführungen der Begründung wurden hinsichtlich der im Übersichtsplan gekennzeichneten Hofstelle berichtigt. Ein Konflikt ist daher im Rahmen einer langfristig beabsichtigten östlichen Siedlungsausdehnung nicht zu erwarten.

Die Bezirksregierung Hannover hatte weiter darauf hingewiesen, daß innerhalb des Planbereiches mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen ist. Die Begründung des B-Planes Nr. 43 "Am Deister" wurde bzgl. des vorgetragenen Hinweises entsprechend ergänzt. Auf dem B-Plan selbst wurde ebenfalls ein Hinweis auf möglicherweise auftretende archäologische Funde sowie den dann erforderlichen Beteiligungen aufgetragen.

Die **Landesgas Niedersachsen AG, Sarstedt**, hatte darauf hingewiesen, daß das Baugebiet von der Avacon AG mit Gas versorgt werden kann. Es wurde um rechtzeitige Mitteilung über die Rechtskraft des B-Planes gebeten.

Die Begründung wurde durch den Hinweis ergänzt, daß die geplanten Bauten ab dem 1.9.1999 von Avacon mit Erdgas versorgt werden können. Nach Rechtskraft des B-Planes wird eine entsprechende Benachrichtigung hinsichtlich des Erschließungsbeginnes erfolgen.

Die **HASTRA AG, Springe**, hatte darauf hingewiesen, daß im B-Plan ein entsprechender Standort einer Transformatorenstation zu berücksichtigen sei. Der Standort einer Transformatorenstation wurde, wie angeregt, im B-Plan entsprechend gekennzeichnet.

Die **Eheleute Henry und Ulla Eicken** hatten Bedenken vorgetragen, die überwiegend auf die Ebene der Flächennutzungsplanung abzielten. Hierzu gehören u.a. die Hinweise zur Baulandbedarfsberechnung und die Ermittlung vorhandener Baulandpotentiale. Es wurde vorgetragen, daß mit der Entwicklung des Baugebietes eine ungesunde Bevölkerungsentwicklung zu erwarten wäre.

Dem wurde erwidert, daß aufgrund der Genehmigung der 31. FNP-Änderung ungesunde Bevölkerungsverhältnisse mit dieser Bauleitplanung nicht zu erwarten sind. Im Rahmen der Prüfung der FNP-Änderung wurde u.a. die der 31. FNP-Änderung zugrunde liegende Prognose beurteilt. Eine ungesunde Bevölkerungsentwicklung wurde nicht unterstellt.

In diesem Zusammenhang wurde von den Eheleuten Eicken die Ermittlung der vorhandenen Baulandpotentiale angezweifelt. Dem wurde entgegengehalten, daß z.B. das genannte Baugebiet Meierfeld als Art der baulichen Nutzung kein Allgemeines Wohngebiet, sondern ein Mischgebiet

beinhaltet. Mischgebiete dienen u.a. auch der Unterbringung von Handwerksbetrieben und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben und tragen daher nur eingeschränkt zur Deckung des Wohnbaulandbedarfs bei. Das benannte Baugrundstück der Möbelfabrik Casala soll für die Errichtung eines Geschäftshauses genutzt werden, so daß auch dieses Areal nicht erheblich zur Deckung des Baulandbedarfs beiträgt. Der etwaige Verkauf von Eigentumswohnungen ist von vielfältigen und subjektiven Rahmenbedingungen und Ereignissen abhängig, die im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung als Kriterium für die Ermittlung des Baulandbedarfes nicht verlässlich verwendet werden kann.

Es wurde weiter vorgetragen, daß die örtlichen Verkehrsverhältnisse zur Aufnahme zusätzlicher Verkehr nicht geeignet seien. Es wurde auf die Verkehrssituation am Rundteil/ Einmündung Im Scheunenfeld und auf die Situation des ÖPNV hingewiesen. In diesem Zusammenhang wurde eine Zunahme der Verkehrsimmissionen befürchtet. Das Baugebiet hätte nur einen Zufahrt.

Die vorgetragenen Aspekte wurden auf die außerhalb des Geltungsbereiches zu erwartende Verkehrssituation (Verkehrslenkung im Ort und Verkehrslärm) und zu einem Teil auf das plangebietsinterne Verkehrskonzept bezogen.

Die aus der Baugebietsentwicklung resultierenden Verkehrsabläufe stellen hinsichtlich der zu erwartenden Verkehrsmenge keine Beeinträchtigung der in der Umgebung des Planbereiches vorhandenen allgemeinen Wohngebiete (WA) dar. Seitens des Rates des Flecken Lauenau wurde festgestellt, daß die Straße Im Scheunenfeld aufgrund der Parzellen- und Fahrbahnbreite geeignet ist, um den mit dieser Bauleitplanung zu erwartenden Verkehr aufzunehmen und an das übrige örtliche Verkehrsnetz abzugeben. Die auf die Ortsmitte Lauenau zuführende Straße Im Scheunenfeld stellt als Erschließungsstraße mit Sammelfunktion für benachbarte Baugebiete eine wichtige und leistungsfähige funktionale Verbindung zum Kernbereich Lauenau dar. Der genannte Einmündungsbereich "Scheunenfeld, Rödenberger Straße, Rundteil" ist in 1993 mit den zuständigen Straßenbaubehörden hinsichtlich einer verkehrsgerechten Gestaltung abgestimmt und in den vergangenen Jahren entsprechend ausgebaut worden.

Die aus dem Baugebiet Am Deister resultierenden Verkehrsmengen stellen sich als untergeordnete Größe dar, die im Verlauf der nachfolgenden Straßen und Einmündungsbereiche keine Beeinträchtigungen verursachen. Da ein Teil des aus den angrenzenden Baugebieten auftretenden Kfz-Verkehrs über den Unteren Triftweg und ein weiterer Teil über die Stettiner Straße, Danziger Straße und Leipziger Straße in Richtung Zentrum Lauenau abfließt, wird der nordöstliche Teil der Straße Im Scheunenfeld (Bereich Einmündung Rothebreite) nur in einem eher geringem Umfang frequentiert.

Der Hinweis auf eine Verschärfung der Verkehrsverhältnisse wurde im Zusammenhang mit der Buslinienführung und der Zunahme des Individualverkehrs vorgetragen. Die Führung des ÖPNV, (Busse) die allgemeine Zunahme des Individualverkehrs als auch die bauliche Situation

"Spielhalle" und Sichtbeziehungen sind nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung und auch nicht auf diese zurückzuführen.

Zur geplanten plangebietsinternen Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen wurde erwidert, daß diese nicht zu einer Erhöhung der Unfallgefahr im Zuge der Straße Im Scheunenfeld führen, da die Einmündung der Planstraße ausreichend groß dimensioniert sowie verkehrsgerecht ausgerundet wird.

Bei genauer Betrachtung des dem B-Plan zugrunde liegenden Verkehrskonzeptes ist erkennbar, daß das Plangebiet lediglich für eine Zwischenzeit über nur eine Anbindung verfügen wird. Für besondere Zwecke (Rettungsfall) kann die im Bereich des Kinderspielplatzes vorgesehene verkehrliche Anbindung an die Stettiner Straße genutzt werden.

Die aufgeworfene Frage zur Übernahme der Folgekosten für die Erneuerung der Straße ebenfalls nicht Bestandteil der B-Planung.

Die Eheleute Eicken hatten Alternativflächen angeführt, die nach ihrer Ansicht für eine Siedlungsentwicklung geeigneter wären. Dem wurde erwidert, daß der Flecken Lauenau in Anlehnung an die jüngst entwickelten Baugebiete Rothebreite I - III beabsichtigt, die Siedlungsentwicklung im Nordosten Lauenaus zu betreiben und mittelfristig zum Abschluß zu bringen. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung wurde der Entwicklung des Baugebietes Am Deister gegenüber der Entwicklung von Bauflächen im Osten oder Süden Lauenaus der Vorrang eingeräumt. Die angeführte Verkaufsbereitschaft alternativer Flächen ist für die konkrete Realisierung von Baugebieten nicht unmittelbar entscheidend; sie ist auch nicht Gegenstand der B-Planung.

Es wurde weiter vorgetragen, daß das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz nicht auf die geplante Siedlungsentwicklung ausgelegt sei. Auf etwaige Überschwemmungsprobleme wurde hingewiesen. Die Frischwasserversorgung würde für den Anschluß weiterer 80 Haushalte nicht ausreichen; die Straße Scheunenfeld müßte aufgerissen werden.

Dem wurde erwidert, daß eine Überlastung der am Ort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Schule, Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Verkehrssituation, Ver- und Entsorgungseinrichtungen) nicht zu erwarten ist.

Das auf der geplanten Baufläche anfallende Oberflächenwasser soll innerhalb des Plangebietes zurückgehalten werden. In den erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren wird darauf hingewirkt, daß eine zusätzliche erhebliche Verschärfung der Hochwasserverhältnisse nicht eintritt. Das Regenrückhaltebecken, das im B-Plan Nr. 43 "Am Deister" - Entwurf - schon vorgesehen ist, ist derart dimensioniert, daß lediglich die natürliche Abflußspende des derzeit un bebauten Geländes an die Vorflut abgegeben wird. Daraus folgt, daß sich die Abflußsituation



und Belastung der Vorflut nicht verändern wird. Eine Verschärfung der örtlichen Regenwasserabflußsituation ist daher nicht zu erwarten.

Das vorhandene Schmutzwasserkanalsystem ist ebenfalls für die Aufnahme der aus dem Baugebiet zufließenden Schmutzwasserfrachten geeignet. Die erweiterte Kläranlage Rodenberg ist ebenfalls ausreichend dimensioniert. Der für die Trinkwasserversorgung zuständige Träger, Samtgemeinde Rodenberg, hat dargelegt, daß das Baugebiet Am Deister ausreichend mit Trinkwasser versorgt werden kann. Eine Verlegung von weiteren Trinkwasserleitungen ist derzeit nicht ableitbar.

Den vorgetragenen Bedenken hinsichtlich der befürchteten Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wurde erwidert, daß mit der Entwicklung des Baugebietes Am Deister keine verdichtete und großflächige Bebauung verbunden ist. Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung entsprechen der baulichen Ausnutzung der in der Umgebung zwischenzeitlich realisierten Baugebiete und beinhalten die Entwicklung von eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern. Es werden weder zwei- oder mehrgeschossige Gebäude noch Reihenhäuser oder Hausgruppen zugelassen. Örtliche Bauvorschriften tragen dazu bei, daß die ortstypische Bauweise (Dachneigung) eingehalten wird und keine unmaßstäbliche Bauvolumen erzeugt werden.

Der Hinweis auf die Baugebietenentwicklung der Nachbargemeinden wurde zur Kenntnis genommen. Die in den Nachbargemeinden ausgewiesenen Bauflächen und Baugebiete dienen jedoch der Deckung des jeweiligen örtlichen Eigenbedarfs, die für die Entwicklung und Stabilisierung der Orte erforderlich sind und vorgehalten werden.

Der externe Ausgleich des stattfindenden Eingriffes wurde bemängelt. Gem. § 1 a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffes erfolgen.

Der Ausgleich für die mit der Bauleitplanung verbundenen erheblichen Eingriffe kann danach in räumlicher Hinsicht flexibel gehandhabt werden. Maßstab sind gem. Abs. 3 S. 2 die Vereinbarkeit mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung, den Zielen der Raumordnung sowie den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Von dieser Regelung (§ 1 BauGB) machte der Flecken Lauenau Gebrauch und setzt auch bei Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in einem Bereich Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest, in dem neue Baugebiete komprimiert und schonend realisiert werden sollen.

Der vorgetragene Hinweis auf das LROP wurde berücksichtigt. Der B-Plan Nr. 43 "Am Deister" ist aus den wirksamen Darstellungen des FNP entwickelt und entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

Es wurde ferner vorgetragen, daß man zu Beginn der eigenen Baumaßnahme nicht mit einer weiteren Bebauung gerechnet hat; entsprechende Pflanzmaßnahmen hätte man gem. B-Plan durchgeführt. Es wurden größere Abstände der hinzukommenden Bebauung zur Straße gefordert.

Es wurde entgegengehalten daß der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 43 "Am Deister" sich nicht auf das o.g. Flst. "Eicken" erstreckt. Der B-Plan Rothebreite I wurde in 1994/95 rechtsverbindlich. Das Aufstellungsverfahren dieses B-Planes erstreckte sich auf das Jahr 1994/95. Zu diesem Zeitpunkt war die Entwicklung des Baugebietes Am Deister nicht absehbar. Der seinerzeit rechtswirksame FNP hat für den Bereich des B-Planes Nr. 43 lediglich Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Insofern war bei der Aufstellung des B-Planes Rothebreite I davon auszugehen, daß die Nordgrenze des o.g. Flst. dem südlichen Ortsrand zuzuordnen und daher landschaftsgerecht einzugrünen ist.

Ein an der Südgrenze des räumlichen Geltungsbereiches vorzusehender Pflanzstreifen würde der städtebaulichen Umgebung (Einbindung in die umgebende Bebauung) nicht gerecht. Die Erschließungsrichtung der zukünftig angrenzenden Grundstücke würde stark eingeschränkt; ggf. festgesetzte "Pflanzflächen" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) würden durch erforderliche Zufahrten nicht wirksam.

Gemäß § 1 Abs. 3 haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 43 soll ein Beitrag zur Deckung des in Lauenau erkennbaren Wohnbedarfs geleistet werden. Zu diesem Zweck wurde das zwischenzeitlich im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte Areal mittels Bebauungsplanung zu einem Allgemeinen Wohngebiet entwickelt. Die Durchsetzung eines Entschädigungsanspruches ist nicht Bestandteil des B-Planes, sondern bleibt der Durchführung des B-Planes vorbehalten. Insofern ist der Festsetzungskatalog des § 9 BauGB abschließend. Es wurde den Eheleuten Eicken dargelegt, daß die im B-Plan Rothebreite I festgesetzten "Pflanzflächen" für den Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft erforderlich waren. Eine sachgerechte Abwägung wäre zum Zeitpunkt der Planaufstellung ohne Pflanzflächen jedoch nicht möglich gewesen. Die Verlegung von Baugrenzen sollte nicht vorgenommen werden, um die individuelle Gestaltungsfreiheit des Einzelnen nicht einzuschränken.

Die **Sozietät Dehne und Dr. Crombach, Rinteln**, hatte für die Eheleute Marion und Constantin Schulte-Wrobel, Rothebreite 3, 31867 Lauenau, Stellung genommen und darauf hingewiesen, daß die Baugebietsentwicklung eine Zunahme der Lärmsituation verbunden wäre. Auf die interne Erschließungskonzeption wurde Bezug genommen (eine Zufahrt). Es sollte eine zweite Zuwegung Am Hoppenberg vorgesehen werden. Schallschutzmaßnahmen sollten im B-Plan berücksichtigt werden. Der Grundbesitz würde im Wert gemindert. In diesem Zusammenhang wird an dieser Stelle auf die Abwägungsinhalte verwiesen, die nahezu gleichlautend zur Stellungnahme der Eheleute Eicken vorgenommen wurde. Da das Baugebiet Am Deister weder Verkehrslärm noch eine Luftbelastung in erheblich beeinträchtigendem Maße verursacht, kann nicht auf die genannte Wertminderung des Grundstückes geschlossen werden.

## Anlage 1:

### Flächen zum Anpflanzen von freiwachsenden Hecken

#### Pflanzliste

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

Hierzu zählen für den Naturraum Calenberger Bergland die folgenden heimischen und im Gebiet standortgerechten Gehölzarten:

#### Großkronige Laubbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Betula pendula	Hängebirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus laevis	Flatterulme

#### Kleinkronige Laubbäume

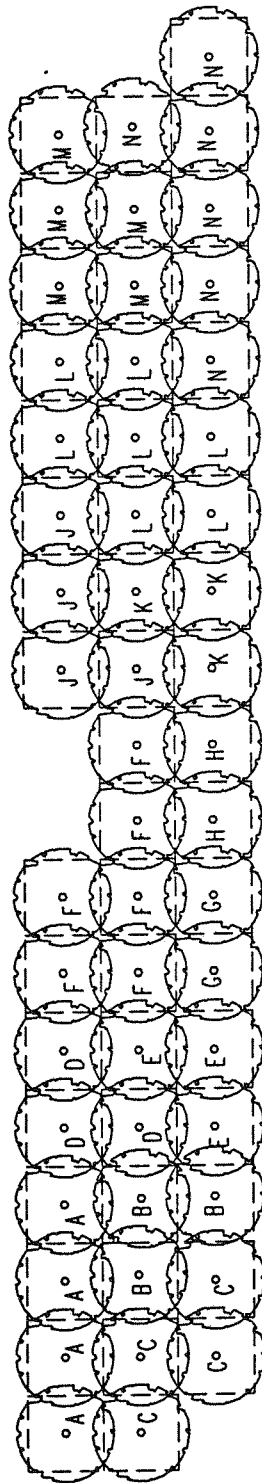
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

#### Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Zweigrifflicher Weißdorn
Eyonimus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

**Anlage 2:****Sortenliste für kulturraumtypische Obstbäume**

<b>Sorte</b>	<b>Bemerkung</b>
<b><u>Äpfel</u></b>	
Prinz Albert	reichtragend, robust, auch für rauhe Lagen
Altländer Pfannkuchen	braucht gute Böden
Roter Trierer Weinapfel	windfest
Jakob Lebel	reichtragend, braucht gute Böden, geschützte Lagen
Roter Eiserapfel	geschützte Lagen
Baumanns Renette	
Biesterfelder Renette	
Blenheimer Goldrenetter	reichtragend, gute, auch trock. Böden, gesch. Lagen
Champagner Renette	
Grahams Jubiläums Apfel	
Dülmener Rosenapfel	kaum Krankheiten, geschützte Lagen
Geheimrat Oldenburg	
Ontario	spät genußreif, anspruchslos, reichtragend
Gravensteiner	wertvoller Tafelapfel, windgesch. Lagen, reichtragend
Haugsapfel	reichtragend, robust
<b><u>Birnen</u></b>	
Clapps Liebling	reichtragend, nicht windfest, Frühbirne
Bosc's Flaschenbirne	robust, reichtragend, sonnige Standorte
Pastorenbirne	gut für Hochstämme, auch ärmere Böden, windfest
Gellerts Butterbirne	relativ robust, auch ärmere Böden, windgeschützt
Gräfin v. Paris	für warme Lagen
Gute Graue	auch für ärmere Böden, rel. frostfest
<b><u>Kirschen</u></b>	
Schattenmorelle	dunkle Sauerkirsche, früh reichtragend, nicht für Hochstämme,
anfällig für	Monilia
Schneiders späte	
Knorpelkirsche	gute Süßkirsche, spät reichtragend
Dollesepler	früh. reichtragend, gute Schüttelfähigkeit, Brennkirsche
<b><u>Pflaumen, Renecloiden, Mirabellen</u></b>	
Brühler Hauszweitsche	reichtragend, robust, vielseitig verwendbar
Wangenheimer	reichtragend, robust,
Frühzweitsche	vielseitig verwendbar
Oullins Renecloide	frühe aber unregelmäßige Erträge
Nancy Mirabelle	reichtragend, robust, vielseitig verwendbar



1m  
E  
M = 1 : 100

Anlage 3

Pflanzschema für Gehölzpflanzungen  
auf 3 m breiten Gehölzstreifen

**Matthias Reinold – Planungsbüro**  
Dipl.-Ing. für Raumplanung und Städtebau  
31840 Hess. Oldendorf – Kleinenwiesen 45  
Telefon 05152/1566 Telefax 05152/51587

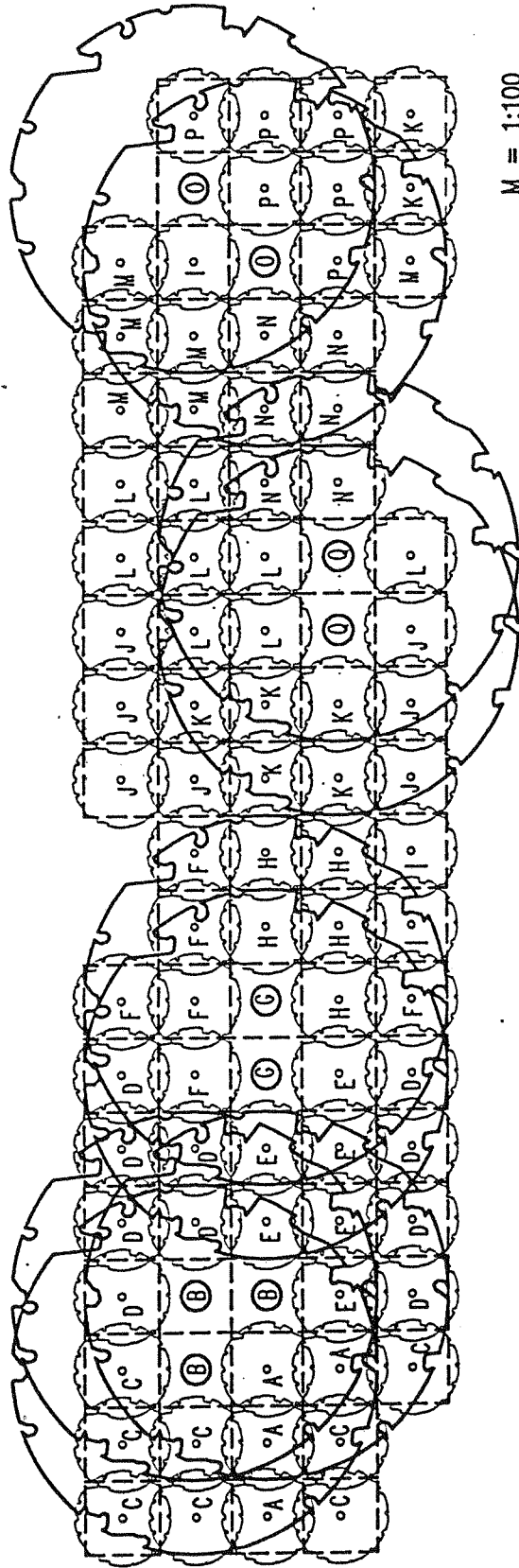
(*Prunus spinosa*)  
(*Corylus avellana*)  
(*Rubus idaeus*)  
(*Rosa canina*)  
(*Sambucus nigra*)  
(*Rosa arvensis*)

Schlehe  
Haselnuß  
Himbeere  
Hundsrose  
Holunder  
Feld-Rose

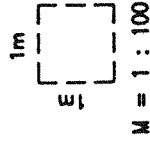
I J K L M N

(*Rubus fruticosus*)  
(*Salix aurita*)  
(*Cornus sanguinea*)  
(*Sorbus aucuparia*)  
(*Euonymus europaeus*)  
(*Salix caprea*)  
(*Lonicera xylosteum*)  
(*Crataegus monogyna*)

A Brombeere  
B Ohrweide  
C Hartriegel  
D Vogelbeere  
E Pfaffenhütchen  
F Salweide  
G Heckenkirsche  
H Weißdorn



M = 1:100



Anlage 3

Pflanzschema für Gehölzpflanzungen  
auf 5 m breiten Gehölzstreifen

Matthias Reinold – Planungsbüro  
Dipl.-Ing. für Raumplanung und Städtebau  
31840 Hess. Oldendorf – Kleinewieden 45  
Telefon 05152/1566 Telefax 05152/51587

A	Brombeere	(Rubus fruticosus)	J	Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)
B	Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)	K	Haselnuß	(Corylus avellana)
C	Hartrieel	(Cornus sanguinea)	L	Faulbaum	(Rhamnus frangula)
D	Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)	M	Hundsrose	(Rosa canina)
E	Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)	N	Flieder	(Syringa vulgaris)
F	Salweide	(Salix caprea)	O	Esche	(Fraxinus excelsior)
G	Stieleiche	(Quercus robur)	P	Feldahorn	(Acer campestre)
H	Weißdorn	(Crataegus monogyna)	Q	Süßkirsche	(Prunus spec.)
I	Schlehe	(Prunus spinosa)			

**Anlage 4:** Pflanzliste für Gehölze im Überschwemmungsbereich/ externe  
Kompensationsmaßnahme

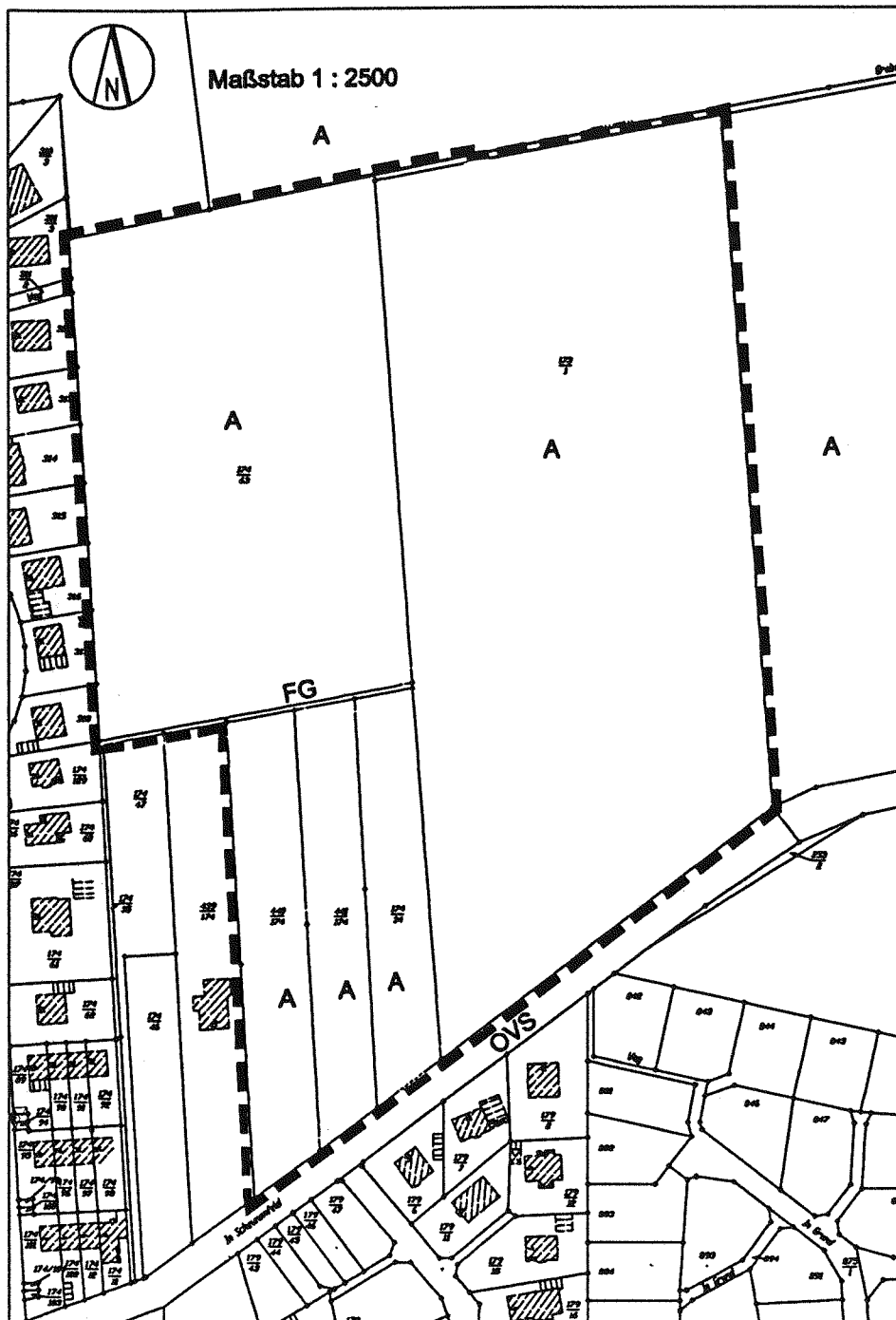
**Sträucher**

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	Zweigrieffliger Weißdorn
<i>Eyonimus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Rhamnus carthatica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa arvensis</i>	Ackerrose
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder

**Laubbäume**

<i>Alnus glutinosa</i>	Roterle
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Betula pubescens</i>	Moorbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

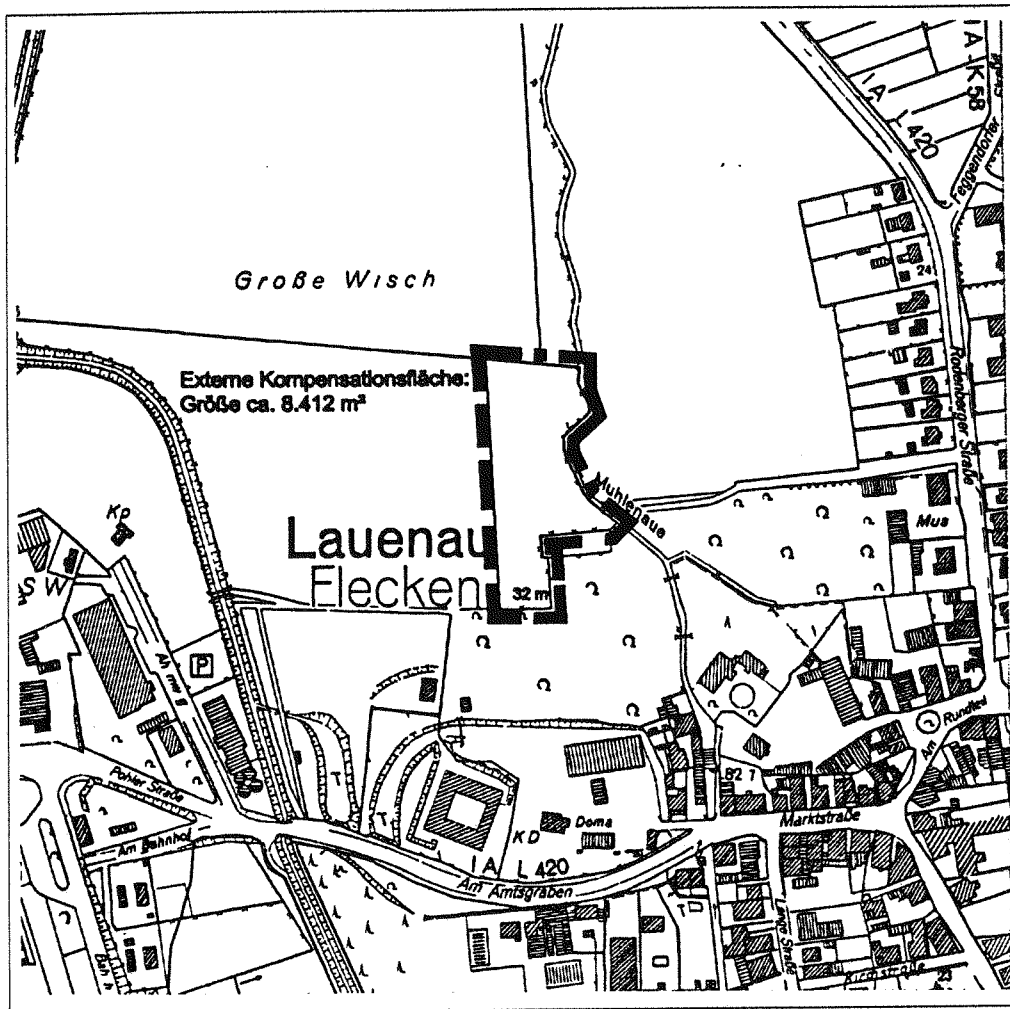
Anlage 5: Biotoptypen im Geltungsbereich



Biotoptyp	Kürzel	Bewertung
Acker	A	gering
Asphaltstraße	OVS	gering
Graben	FG	gering-mittel



Anlage 6:



Lage der externen Kompensationsfläche, M. 1:5.000

## 9. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet

von

  
Reinold

Hess. Oldendorf, den 15.02.00

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

---

Der Verwaltungsausschuß des Flecken Lauenau hat dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 12.11.1999 ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 7.12.1999 bis 6.1.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rodenberg, den 15.02.00

  
Wehrhahn

Gemeindedirektor

---

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

am 4.2.2000

als Satzung (§ 10 BauGB)

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

Rodenberg, den 15.02.00

  
Wehrhahn

Gemeindedirektor