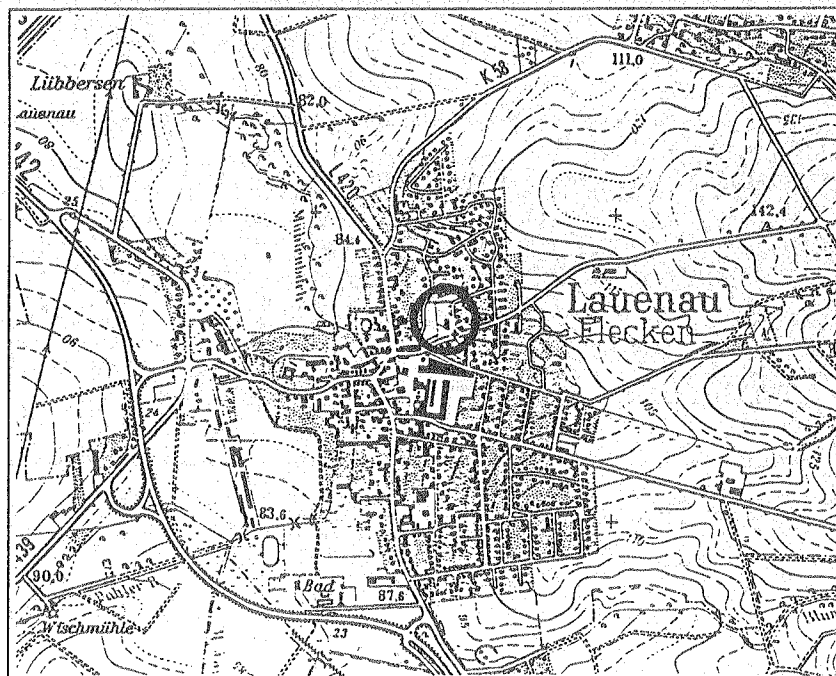


# Bauleitplanung des Flecken Lauenau Samtgemeinde Rodenberg - Landkreis Schaumburg

Begründung  
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

## B - Plan Nr. 44 „Danziger Straße“ Flecken Lauenau

mit Teilaufhebung des B-Planes Nr. 10



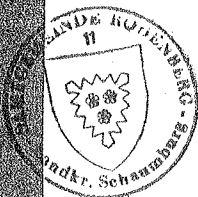
### Abschrift

Matthias Reinold - Planungsbüro  
Dipl.-Ing. für Raum- und Stadtplanung (IfR/SRL)  
31840 Hess. Oldendorf - Kleinewieden 344  
Telefon 05102-1566 - Telefax 05152-51857

Es wird hiermit beglaubigt, daß  
diese Abschrift/diese Fotokopie  
mit dem Original übereinstimmt.  
Rodenberg, den 19. OKT. 2007

Der Samtgemeindedirektor  
Im Auftrag

S. 21



## **Gliederung**

### **1. Grundlagen**

### **2. Planungsrelevante Rahmenbedingungen**

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

### **4. Städtebauliches Konzept**

#### **4.1 Räumlicher Geltungsbereich**

#### **4.2 Zustand des Plangebietes**

#### **4.3 Allgemeine Ziele und Zwecke**

### **5. Inhalt des Bebauungsplanes**

#### **5.1 Baufläche Nutzung**

#### **5.2 Verkehrsflächen**

#### **5.3 Kinderspielplatz**

#### **5.4 Belange des Umweltschutzes**

##### **5.4.1 Belange von Natur und Landschaft**

##### **5.4.2 Immissionsschutz/ Altlasten**

### **6. Daten zum Plangebiet**

### **7. Durchführung des Bebauungsplanes**

#### **7.1 Bodenordnung**

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

#### **7.3 Kosten für die Gemeinde**

### **8. Abwägung**

### **9. Verfahrensvermerk**

## 1. Grundlagen

Das Verfahren zur Aufstellung des B-Planes Nr. 44 „Danziger Straße“, Flecken Lauenau, wurde mit Beschluss des Verwaltungsausschusses in der Sitzung am 2.5.01 eingeleitet.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg stellt für den hier in Rede stehenden Planbereich gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen dar.

Mit dieser Bauleitplanung soll die Ansiedlung eines Altenzentrums bauplanungsrechtlich vorbereitet werden. Diese Nutzung soll sich auf das gesamte Plangebiet erstrecken. Auf Grund der besondere Eigenart eines Altenzentrums (gemischte Nutzungsstruktur) soll ein Mischgebiet festgesetzt werden. Die mit einem Altenzentrum verbundenen Nutzungen und Aktivitäten führen nicht zu einem Nutzungskonflikt mit benachbarten Wohngebieten. Da sich das Gesamtprojekt auf den vollständigen räumlichen Geltungsbereich dieses B-Planes erstreckt, soll zur Darlegung einer eindeutigen und grundstücksbezogenen städtebaulichen Entwicklung und zur Gewährleistung einer individuellen Gestaltungsfreiheit hinsichtlich Anordnung von Haupt- und Nebennutzungen innerhalb des Plangebietes nur ein Gebietstyp zugelassen werden. Da der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfen Darstellung trifft und die zukünftige Hauptnutzung überwiegend dem Mischgebiet zuzuordnen ist, wird für den räumlichen Geltungsbereich ein Mischgebiet festgesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass sich die beabsichtigten Nutzungen in die bereits vorhandene städtebauliche Situation einfügen werden und die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben ist.

Dieser B-Plan ist auf der 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 und Landesplanung anzupassen. Gem. § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine geordnete 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.

Die mit diesem B-Plan beabsichtigte Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung von baulichen Anlagen dient der Deckung des örtlichen Baulandbedarfs und der Vervollständigung der im Bereich der Danziger Straße und Im Scheunenfeld noch erkennbaren

Baulückensituation. Da es sich um eine im Umfang geringfügige Siedlungsentwicklung innerhalb eines bereits ausgewiesenen Baugebietes handelt, werden die Belange der Raumordnung und Landesplanung nicht berührt. Im Rahmen dieser Bauleitplanung werden Flächen beansprucht, die bereits Gegenstand einer verbindlichen B-Planung sind. Die durch diese Bauleitplanung verursachten Eingriffe beziehen sich auf die Rücknahme der bisher festgesetzten Pflanzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB); diese werden durch eine Maßnahme auf einer externen Kompensationsfläche ausgeglichen.

### **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 geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei 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. 44 „Danziger Straße“, Flecken Lauenau, umfasst eine Gesamtfläche von 6.269 qm und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die nördliche Grenze der Flst. 174/ 111 und 174/112.

Im Osten: durch die westliche Grenze des Flst. 174/112.

Im Süden: durch die nördliche Grenze der Straße Im Scheunenfeld.

Im Westen: durch die östliche Grenze der Danziger Straße.

alle Gemarkung Lauenau.

#### **4.2 Zustand des Plangebietes**

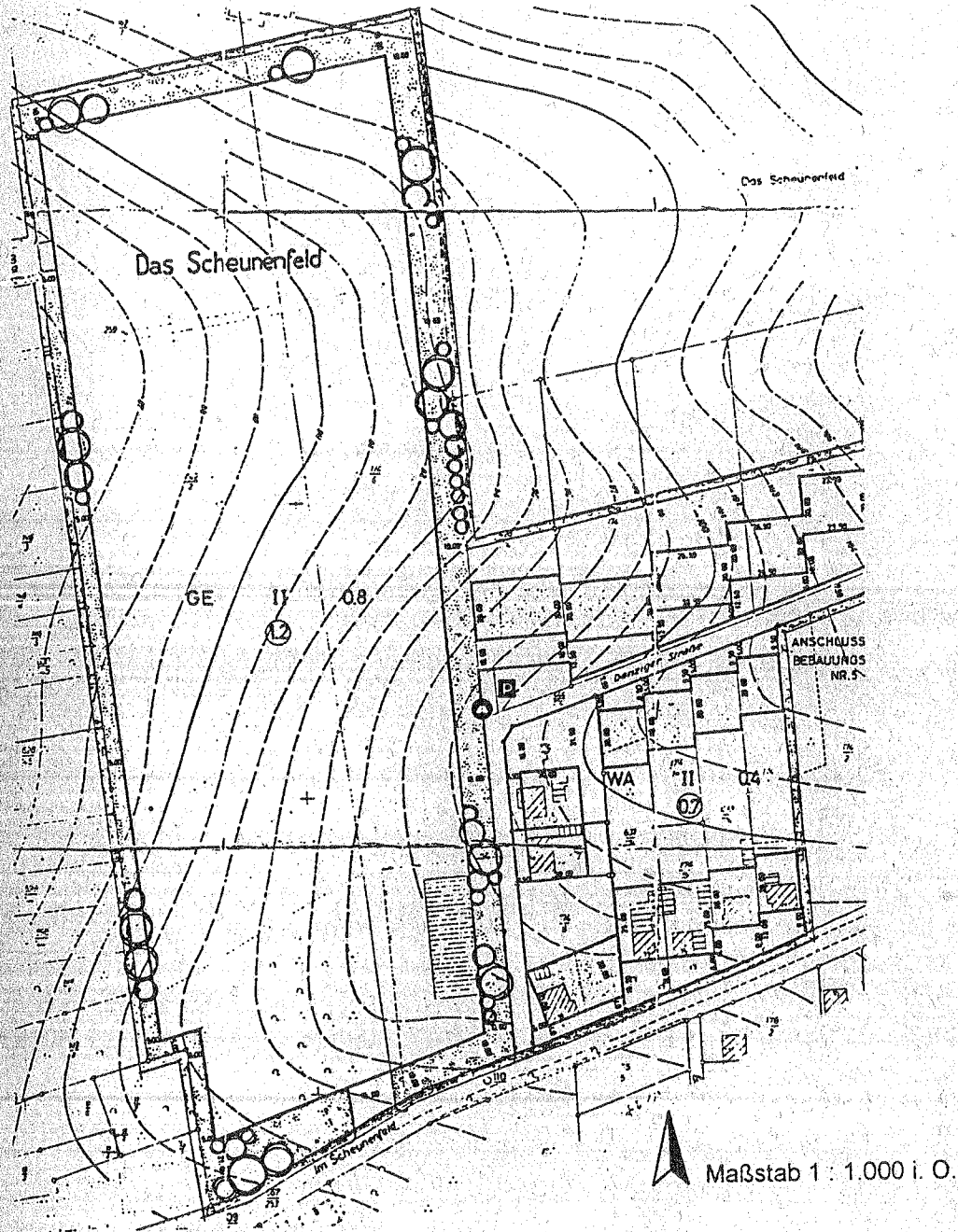
Der hier in Rede stehende Planbereich befindet sich im Ortskern Lauenaus und wird durch die einmündenden Straßen Im Scheunenfeld und Danziger Straße begrenzt. Im Norden schließen sich Wohngebäude, die im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 33 „Scheunenfeld“ realisiert worden sind, an. Der Planbereich des B-Planes Nr. 44 erstreckt sich auf Flächen, die mit einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Scheune bebaut ist. Die bauliche Anlage wird jedoch im Zuge der Realisierung dieses B-Planes abgebrochen. Das Umfeld der Scheune stellt sich als

Wiesenfläche dar; entlang der südlichen Grenze des Grundstückes befinden sich sieben Obstbäume, die das Areal von der angrenzenden Verkehrsfläche visuell abgrenzen.

Im Zuge der Entwicklung des Neubaugebietes „Scheunefeld“, das im Westen und Osten unmittelbar an den Planbereich angrenzt, wurden die hier in Rede stehenden Flächen nicht berücksichtigt.

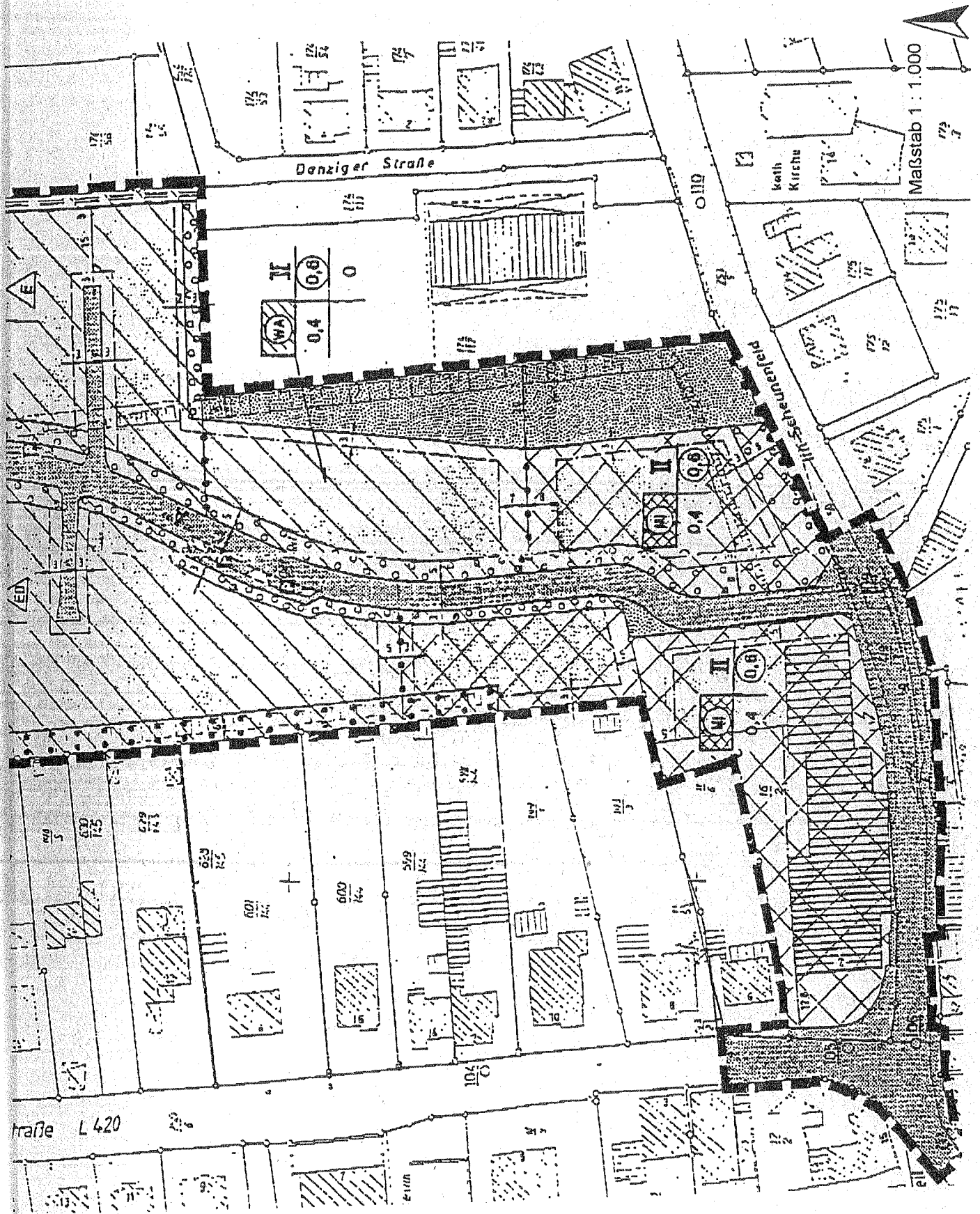
Die innerhalb des Plangebietes befindlichen Flächen sind bereits im B-Plan Nr. 10 „Im Scheunefelde“ als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO und als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB – östliche und südliche Plangebietesgrenze - festgesetzt.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Nutzungen oder Einrichtungen, die auf die durch Wohnbebauung geprägte Umgebung des Planbereiches bzw. auf das Plangebiet selbst erheblich beeinträchtigend einwirken.



Auszug aus dem rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 10 „Im Scheunefelde“





Auszug aus dem rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 33 „Scheunefelde“

#### 4.3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der B-Plan Nr. 44 „Danziger Straße“, Flecken Lauenau, hat die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von baulichen Anlagen zum Ziel. In Ergänzung der in der engeren Umgebung bereits vorhanden Bebauung im Bereich Danziger Straße und Baugebiet Im Scheunenfeld sollen weitere Gebäude auf den Flächen des bisher festgesetzten Gewerbegebietes realisiert werden. Zu diesem Zweck soll das Gewerbegebiet in ein Mischgebiet umgewandelt werden.

Diese Bauleitplanung soll dazu beitragen, dass die gegenwärtig nicht genutzten Flächen einer städtebaulich sinnvollen baulichen Nutzung und Ordnung zugeführt werden. Die Belange der Bodenschutzklausel können angemessen berücksichtigt werden, da zunächst ausgewiesene Bauflächen zur Deckung des Baulandbedarfs mobilisiert und bauleitplanerisch entwickelt werden.

Die Erschließung der betroffenen Grundstücksflächen ist über die angrenzenden Verkehrsflächen und die darin vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert.

Auf die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften wird verzichtet, da sich aus der unmittelbaren und weiteren Umgebung dieses Planbereiches keine eindeutigen Gestaltungskriterien, die zur Übertragung in den B-Plan geeignet wären, ableiten lassen. Dies trifft sowohl auf die Dachfarbe und Dachgestaltung als auch auf die Gestaltung von Außenwänden und Einfriedungen zu.

Die mit dieser Bauleitplanung verursachten erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch geeignete Maßnahmen auf einer externen Kompensationsfläche ausgeglichen.



## 5. Inhalt des Bebauungsplanes

### 5.1 Bauliche Nutzung

Für die innerhalb des B-Planes festgesetzten Bauflächen wird in Anlehnung an die in der Umgebung vorhandene gemischte Nutzungsstruktur ein **Mischgebiet (MI)** gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des MI-Gebietes werden ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 6 (3) Baunutzungsverordnung ausgeschlossen. Durch die zentrale Lage des Plangebietes innerhalb des Kernbereiches des Flecken Lauenau sowie der nördlich und östlich angrenzenden Wohnbebauung sollen potentiell störende Nutzungen, die insbesondere durch zusätzliche Verkehre in den Abend- und Nachtstunden in Erscheinung treten, ausgeschlossen werden. Hierbei kommt dem Schutz der umgebenden Nutzungen eine angemessene Bedeutung zu.

In Anlehnung an die bauliche Ausnutzung und Dichte der in der Umgebung des Plangebietes befindlichen Grundstücksflächen wird eine max. Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,7 sowie eine zweigeschossige und offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung der Maße der baulichen Nutzung weicht somit deutlich von den bisher festgesetzten GRZ und GFZ (0,8 und 1,2) ab, so dass eine vergleichbar geringere Bebauungsdichte zu erwarten ist.

Die so festgesetzten Maße der baulichen Nutzung gewährleisten eine dem vorhandenen städtebaulichen Umfeld angemessene Bebauung und schränken diese nicht über die bereits baulich ausgenutzten Flächen ein.

Durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ist eine individuelle Stellung der baulichen Anlagen möglich. Eine Einschränkung der bebaubaren Flächen soll zu Gunsten der individuellen Gestaltungsfreiheit der zukünftigen Nutzer nicht festgesetzt werden. Daher halten die festgesetzten Baugrenzen zu der westlichen, südlichen und östlichen Grenze des Plangebietes einen Abstand von 3 m. Zur nördlichen Grenze des Geltungsbereiches wird ein Abstand von 10 m eingehalten, damit ausreichend Freiraum zu den nördlich anschließenden Wohngrundstücken verbleibt.

### 5.4.2 Verkehrsflächen

Der B-Plan Nr. 44 „Danziger Straße“, Flecken Lauenau, wird über die Danziger Straße und über die Straße Am Scheunenfeld erschlossen und an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Wegeparzelle Flst. 174/126 (Teilstück der Danziger Straße) ist dem öffentlichen Verkehr gewidmet und wird entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Danziger Straße ist bereits für den öffentlichen Verkehrs ausreichend ausgebaut und dimensioniert.

Aussagen zum ruhenden Verkehr werden im Rahmen der konkreten Projektplanung auf der Grundlage der aus der NBauO resultierenden Anforderungen zur Darlegung des Stellplatzbedarfes getroffen.

### 5.3 Kinderspielplatz

Durch die Umwandlung des bisher festgesetzten Gewerbegebietes in ein Mischgebiet werden die Belange des Nds. Gesetzes über Spielplätze berührt. Mit dieser Bauleitplanung werden 5.582 qm MI-Fläche mit einer GFZ = 0,7 ausgewiesen. Gem. dem Nds. Gesetz über Spielplätze sind in Wohn- und Mischgebieten 2 % der zulässigen Geschossfläche als Spielplatz auszuweisen. Mit dieser Bauleitplanung ist somit ein zusätzlicher Spielplatzbedarf von  $5.582 \times 0,7 = 3.907 \text{ qm} \times 2\% = 78 \text{ qm}$ . Innerhalb des Baugebietes Im Scheunefeld ist ein ausreichend dimensionierte Kinderspielplatz ausgewiesen, der zur Deckung der Spiel- und Bewegungsbedürfnisse der auch im Mischgebiet zukünftig lebenden Kinder ausreicht.

Aus der als Anlage dieser Begründung beigefügten Planübersicht geht hervor, dass in der Umgebung des B-Planes Nr. 44 zwei vorhandene Spielplätze zur Deckung des zusätzlich zu erwartenden Spielplatzbedarfes beitragen. Auf die Festsetzung weiterer Spielplatzflächen kann somit verzichtet werden.

### 5.4 Belange des Umweltschutzes

#### 5.4.1 Belange von Natur und Landschaft

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

Der B-Plan Nr. 44 "Danziger Straße", Flecken Lauenau, dient der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von weiteren und den Siedlungsbereich ergänzenden baulichen Anlagen. Es ist also zu prüfen, ob mit dieser zusätzlichen Bautätigkeit i. S. des Naturschutzgesetzes ein Eingriff verbunden ist, also mit Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, zu rechnen ist. Es soll ebenfalls dargestellt

werden, wenn derartige Beeinträchtigungen auftreten, wie diese vermieden, minimiert oder kompensiert werden können.

## 0 Lage im Raum/ Bestand und aktuelle Flächennutzung

Der räumliche Geltungsbereich dieses B-Planes befindet sich im Kernbereich des Flecken Lauenau und wird im Süden von der Straße Zur Danziger Straße begrenzt. Der Planbereich wird von bebauten Grundstücksflächen umgeben. Ökologisch bedeutsame Biotope sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden.

Der B-Plan Nr. 44 erstreckt sich auf Flächen, die bereits im B-Plan Nr. 10 als Gewerbegebiet mit einer GRZ = 0,8 ausgewiesen sind. Ferner sind entlang der östlichen und südlichen Grenze des B-Planes Nr. 10 jeweils 10 m breite Pflanzstreifen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

Bei der Gegenüberstellung der auf der Grundlage des B-Planes Nr. 10 möglichen Flächenversiegelung und der im B-Plan Nr. 44 festgesetzten geringeren GRZ bei gleichzeitiger Rücknahme der festgesetzten Pflanzstreifen ist ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft zu unterstellen. Der nachfolgend berechnete Kompensationsbedarf von rd. 1.600 qm und soll auf einer externen Kompensationsfläche gleicher Größe ausgeglichen werden. Die externe Kompensationsmaßnahme ist in § 2 der textlichen Festsetzungen wie folgt festgesetzt:

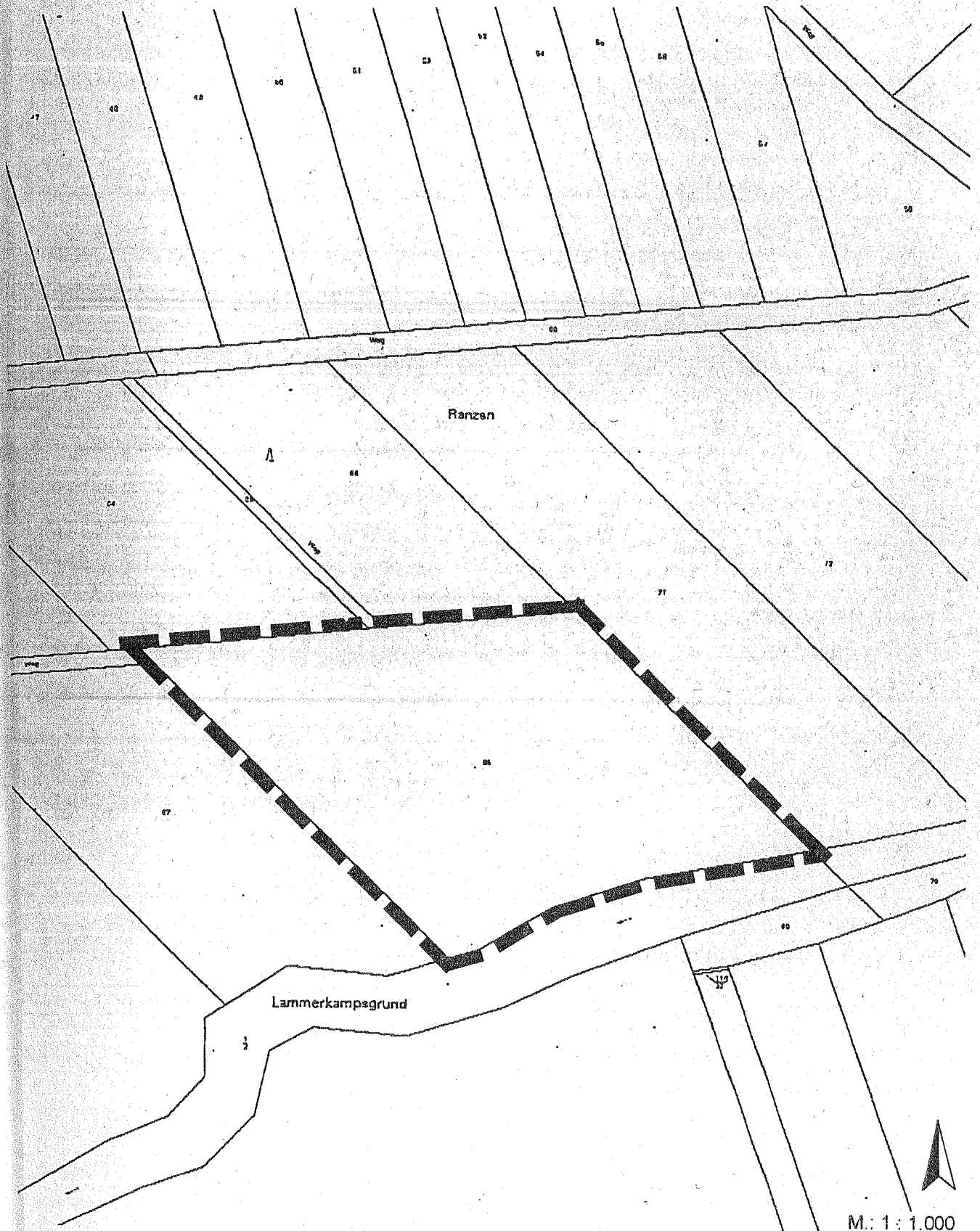
### § 2 Externe Kompensationsmaßnahme/-fläche

*Auf der Grundlage des § 1a BauGB ist auf dem Flurstück 68, Flur 9, Gemarkung Lauenau, eine Fläche von mind. 1.600 m<sup>2</sup> als Sukzessionsfläche mit mind. 8 m breiten Hecken entlang der Nord- und Südgrenze anzulegen. Innerhalb der Fläche sind frei wachsende Sträucher und Baumgruppen mit Lichtungsbereichen zu pflanzen. Die vorgenommenen Anpflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Baumanteil sollte mindestens 30 % betragen.*

Berechnung:

B-Plan Nr. 10:	Versiegelung = 4.082 qm x 0,8 =	3.266 qm
	Pflanzstreifen =	1.500 qm
B-Plan Nr. 44:	Versiegelung = 5.582 qm x 0,6 =	3.349 qm
Differenz:		1.583 qm

Lage der externen Kompensationsfläche



#### 5.4.2 Immissionsschutz/ Altlasten

Durch die Umwandlung des bisher festgesetzten Gewerbegebietes in ein Mischgebiet wird die bauplanungsrechtlich mögliche Immissionssituation verbessert. Die innerhalb des MI-Gebietes zulässigen Nutzungen und Einrichtungen können in Zuordnung zu den umliegenden WA-Gebieten realisiert werden, ohne einen Nutzungskonflikt auszulösen. Im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens wird die Zulässigkeit konkreter Nutzungen geprüft.

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

Der räumliche Geltungsbereich der des B-Planes Nr. 44 umfasst eine Fläche von insgesamt 6.269 qm.

MI-Gebiet:	5.582 qm
Verkehrsflächen, öffentlich:	687 qm
Summe:	6.269 qm

#### 7. Durchführung des Bebauungsplanes

##### 7.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung dieses B-Planes nicht erforderlich. Die Veräußerung der Grundstücke erfolgt im Rahmen des freien Grunderwerbs.

##### 7.2 Ver- und Entsorgung

###### Abwasserbeseitigung

Der Flecken Lauenau ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Samtgemeinde Rodenberg angeschlossen. Die Flächen innerhalb des Plangebietes können über die vorhandenen SW-Kanäle an die Kläranlage Rodenberg angebunden werden. Die Kläranlage ist ausreichend dimensioniert.



### **Oberflächenentwässerung**

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird über den Anschluss an die angrenzend verlaufenden Regenwasserkanäle der nachfolgenden Vorflut zugeleitet. Da mit dieser Bauleitplanung keine umfangreichen Flächenversiegelungen vorbereitet werden, die auf die Abflussverhältnisse der vorhandenen Vorflut erheblich beeinträchtigend einwirken könnten, wird auf die Festsetzung einer gezielten Versickerung oder Rückhaltung des Oberflächenwassers verzichtet.

### **Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung des im Plangebiet ausgewiesenen MI-Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Leitungen (Danziger Straße und Im Scheunefeld) und wird durch den Eigenbetrieb der Wasserversorgung der Samtgemeinde Rodenberg sichergestellt. Über die vorhandenen Trinkwasserleitungen wird die Löschwasserversorgung gesichert.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung übernimmt der Landkreis Schaumburg.

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

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und Gas übernimmt das Energieversorgungsunternehmen Avacon AG. Über den Anschluss an die in der Danziger Straße vorhandenen Leitungen kann eine ausreichende Versorgung sichergestellt werden.

### **Post- und Fernmeldewesen**

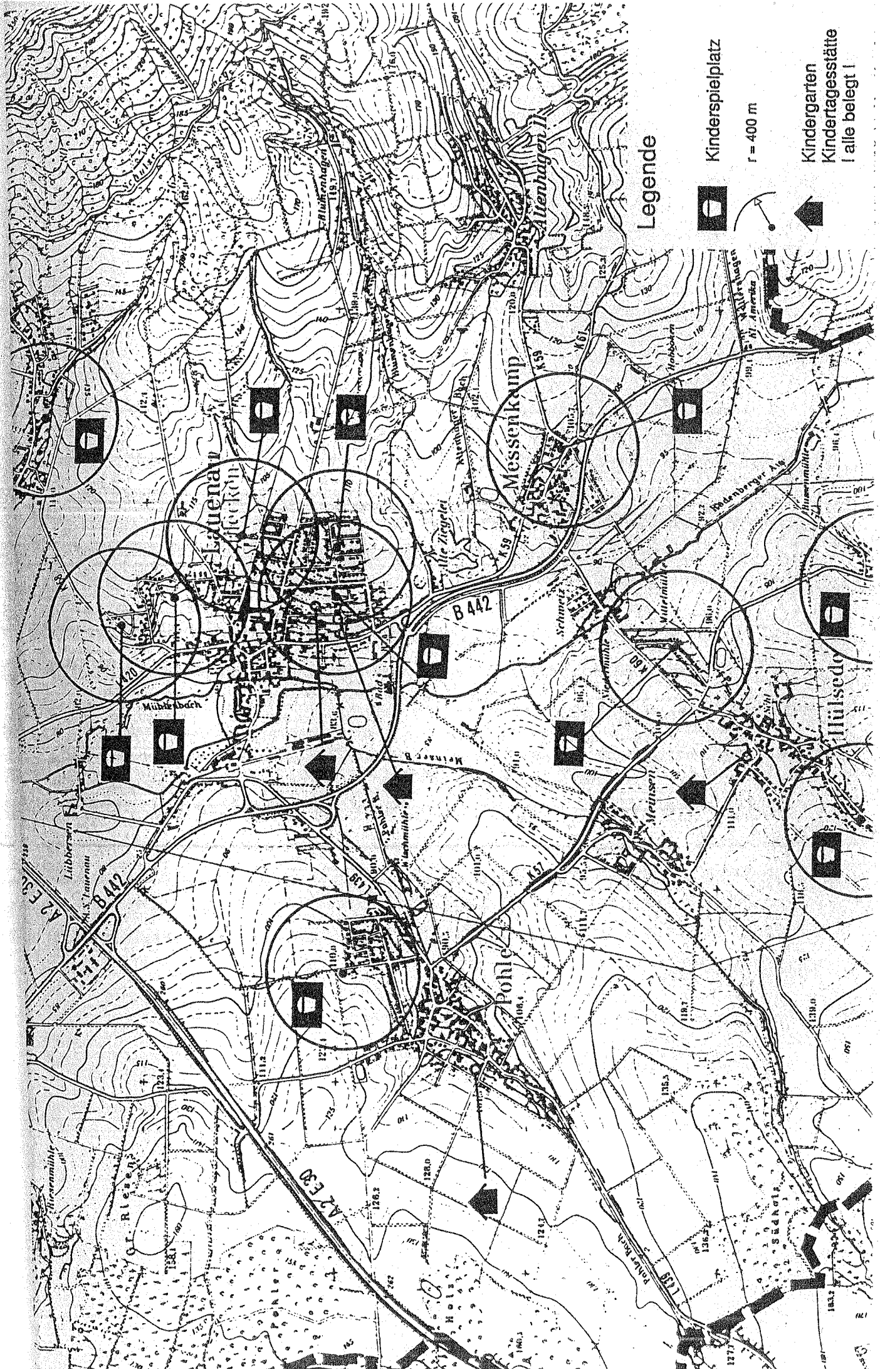
Das Plangebiet wird an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

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 Technikniederlassung Magdeburg, Bischofskamp 25 C, 31137 Hildesheim Ressort BBN29, rechtzeitig angezeigt werden.

### **7.3 Kosten für die Gemeinde**

Der Flecken Lauenau entstehen zur Realisierung der des B-Planes keine Kosten.





Legende



Kinderspielplatz



Kindergarten  
Kindertagesstätte  
I alle belegt I

r = 400 m

## 8. Abwägung

Der *Landkreis Schaumburg* hatte aus der Sicht des *Amtes für Zivil- und Katastrophenschutz* auf die hinreichende Berücksichtigung der Belange des Brandschutzes hingewiesen.

Hierzu wurde erwidert, dass die Sicherstellung der für den Grundschutz bereitzustellenden Löschwassermengen mit der Samtgemeinde Rodenberg als örtlichen Träger des Feuerschutzes erörtert und abgestimmt wird. Die Hinweise über die Anforderungen an die Löschwasserversorgung wurden zur Kenntnis genommen.

Das *Amt für Naturschutz* hatte darauf hingewiesen, dass mitgeteilt, dass sich die externe Kompensationsfläche befindet innerhalb des Geltungsbereiches der Landschaftsschutzgebietsverordnung "Süd-Deister" befindet. Vor diesem Hintergrund und zur Gewährleistung der ökologischen Aufwertung sei die textliche Festsetzung § 2 des Bebauungsplanes auf standortheimische Laubgehölze zu beschränken.

Hierzu wurde seitens des Flecken Lauenau erwidert, dass die externe Kompensationsfläche von 1.600 qm Teil eines über 1 7.000 qm großen Grundstückes ist, dass vom Flecken Lauenau für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur- und Landschaftsschutz übernommen wurde. Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet "Süd-Deister". Auf den ggw. landwirtschaftl. genutzten Flächen werden standortheimische Gehölze gepflanzt.

Das *Amt für Wirtschaftsförderung und Regionalplanung* hatte mitgeteilt, dass die nunmehr vorgesehene Bauleitplanung im Einklang mit der im Abschnitt D 1.5.02 des Entwurfes des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Schaumburg 2001 (RROP) enthaltenen Zielsetzungen zur Siedlungsentwicklung steht, wonach Freiräume nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für Bebauung jeglicher Art in Anspruch zu nehmen sind und vorrangig Ortsrandlagen abzurunden sowie vorhandene Baulücken zu schließen\_sind. Es wurde darauf hingewiesen, dass dem nördlichen Teilbereich des ausgewiesenen Mischgebietes keine Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan gegeben sei, da diese Flächen im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind.

Der Flecken Lauenau hatte hierzu erwidert, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg entwickelt wird. Es wurde ferner dargelegt, dass die im Flächennutzungsplan dargestellten Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung nicht die Funktionen haben, für den Bereich eine parzellenscharfe Abgrenzung vorzugeben. Diese grundstücksbezogene Abgrenzung bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten. Hierbei sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes detaillierte und vollzugsfähige Festsetzungen zu erarbeiten. Es wurde dargelegt, dass sich die zukünftige Nutzung des Grundstückes im Scheunefeld 9 (Flstke. 174/111, 174/112) als Pflegezentrum (Altenheim) darstellen

wird. Eine Baugenehmigung für dieses Vorhaben wurde beantragt. Diese Nutzung erfolgt einheitlich im gesamten Bereich des Grundstückes. Es wurde dargelegt, dass von dieser Nutzung auch keine Belästigungen oder Störungen erkennbar sind, die in der Umgebung des Baugebietes unzumutbar wären. Für die einheitlich über das Grundstück angestrebte bauliche Nutzung wurde daher die Art der baulichen Nutzung einheitlich als MI-Gebiet festgesetzt.

Das *Bauordnungsamt* hatte dargelegt, dass der nördliche Teilbereich des ausgewiesenen MI-Gebietes bereits mit der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg als W-Gebiet ausgewiesen wurde. Somit würde sich dieser Teilbereich nicht gemäß § 8 (2) BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

Auf die Abwägung zur Stellungnahme des Amtes für Regionalplanung und Wirtschaftsförderung wird an dieser Stelle zwecks Vermeidung von Wiederholungen hingewiesen.

Die *Deutsche Telekom* hatte darauf hingewiesen, dass für den rechtzeitigen Aushau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger es notwendig ist, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Technikniederlassung Magdeburg, Bischofskamp 25C, in 31137 Hildesheim, Ressort BBN 29, Telefon (05121)161-876, so früh wie möglich vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden soll.

Hierzu wurde erwidert, dass die Erschließungsarbeiten für das Plangebiet im wesentlichen abgeschlossen sind. Umfangreiche Erschließungsmaßnahmen stehen nicht mehr an.

## 9. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet

von

gez. Reinold

Hess. Oldendorf, den 21.08.2001

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 Fleckens Lauenau hat in seiner Sitzung am 02.05.2000 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 11.05.2001 ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 06.06.2001 bis 05.07.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Rodenberg, den 21.08.2001

gez. Wehrhahn  
Gemeindedirektor

---

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

am 21.08.2001

als Satzung (§ 10 BauGB)

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

Rodenberg, den 21.08.2001

gez. Wehrhahn  
Gemeindedirektor