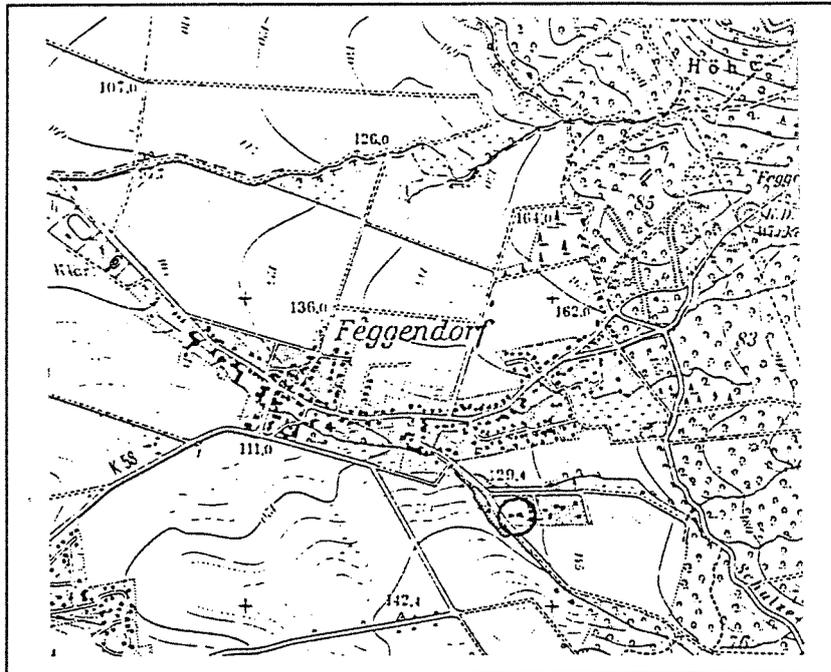


Bauleitplanung des Flecken Lauenau Samtgemeinde Rodenberg - Landkreis Schaumburg

Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

B-Plan Nr. 2 "Großer Ranzen" OT Feggendorf - 2. Änderung -



Urschrift

Matthias Reinold - Planungsbüro
Dipl.-Ing. für Raum- und Stadtplanung (IfR/SAL)
31840 Hess. Oldendorf - Kleinewieden 35
Telefon 05152-1566 - Telefax 05152-51857

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 Bauliche Nutzung**
- 5.2 Verkehrsflächen**
- 5.3 Kinderspielplatz**
- 5.4 Belange des Umweltschutzes**
 - 5.4.1 Belange von Natur und Landschaft**
 - 5.4.2 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 der 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 „Großer Ranzen“, OT Feggendorf, wurde mit Beschluß des Verwaltungsausschusses des Flecken Lauenau in der Sitzung 04.03.1998 eingeleitet.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg stellt für den hier in Rede stehenden Planbereich zum gegenwärtigen Zeitpunkt Flächen eines Reinen Wohngebietes mit einer durchschnittlichen Geschößflächenzahl (GFZ) = 0,2 dar. Die getroffenen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg einschließlich seiner wirksamen Änderungen entwickelt. Dem Entwicklungsgebot 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 - Inkrafttreten am 27.01. 1990 zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 BGBl. I S. 466) erstellt worden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß die unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommenen Festsetzungen auf der Grundlage des BBauG 1960 und der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden BauNVO von 1962 zu beurteilen sind.

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 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.

Die Ziele und Zwecke dieses B-Planes sind mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Bei dieser Bauleitplanung handelt es sich um eine 2. Änderung, welche die Belange der Regionalplanung nicht berührt. Die beabsichtigte Umwandlung von bereits festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen in überbaubare Grundstücksflächen dient der besseren individuellen Ausnutzung bislang baulich ungenutzter und bereits erschlossener Flächen und trägt dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, ausreichend Rechnung.

Auf den Ursprungsbebauungsplan Nr. 2 "Großer Ranzen", OT Feggendorf, wird verwiesen.

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. 2 "Großer Ranzen", OT Feggendorf, 2. Änderung, umfaßt eine Gesamtfläche von 2.210,00 qm und wird durch die Flurstücke 35/11, 35/34 und 35/33 Gemarkung Feggendorf gebildet.

4.2 Zustand des Plangebietes

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses B-Planes liegenden Flächen werden zu Wohnzwecken mit zugeordneten Hausgärten genutzt. Das südliche Grundstück (Flst. 35/11) wird als private Grünfläche gärtnerisch genutzt. Auf diesem Flst. befindet sich darüber hinaus ein Gartenhaus. Die vorhandenen Gebäude stellen sich überwiegend als eingeschossige Baukörper dar. Von der westlich das Plangebiet begrenzenden Straße steigt das Gelände nur leicht in östlicher Richtung, so daß größere Höhenunterschiede nicht unmittelbar auffällig werden. Die Straße Im Siek begrenzt das Plangebiet im Westen, der Nelkenweg begrenzt im Norden teilweise den Planungsraum. Immissionsbelastungen gehen von den in der Umgebung befindlichen Nutzungen (Wohnen und Ackerbau) nicht aus.

4.3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 „Großer Ranzen“, OT Feggendorf, hat die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines weiteres Wohngebäudes zum Ziel. Auf dem derzeit unbebauten Flst. 35/11 sollen bauliche Anlagen errichtet werden, die lediglich mit der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten örtlichen Baugrenze nicht vereinbar sind. Zur Realisierung einer den individuellen Bauansprüchen entsprechenden Bebauungsform ist die

Verschiebung der o. g. Baugrenze um 3 m in östlicher Richtung erforderlich. In diesem Zusammenhang sollen die Baugrenzen der angrenzenden Grundstücke zur Darlegung einer städtebaulichen Einheit angepaßt werden.

Diese Bauleitplanung soll dazu beitragen, daß eine der Umgebung angemessene Ausnutzung sich anbietender "Baulücken" bei Berücksichtigung vorhandener Erschließungsanlagen und die Realisierung konkreter Baubehgehren ermöglicht wird. Diese Bauleitplanung ist daher auch mit dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden vereinbar, da weitere Siedlungsausdehnungen in die freie Landschaft bzw. Feldmark zur Deckung des örtlich erkennbaren Wohnbedarfes vermieden werden.

Es soll eine Bebauungsstruktur realisiert und berücksichtigt werden, die sich an die vorhandene Siedlungsstruktur hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung orientiert.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Bauliche Nutzung

Für die innerhalb des B-Planes festgesetzten Bauflächen wird entsprechend der Festsetzung im Ursprungsbebauungsplan ein **Reines Wohngebiet** gem. § 3 BauNVO unverändert übernommen.

In Anlehnung an die im Ursprungsbebauungsplanes bereits festgesetzten Maße der baulichen Nutzung wird eine max. Grundflächenzahl (GRZ) = 0,2 und eine zweigeschossigen Bauweise unverändert übernommen. Auf die Festsetzung der Bauweise wird in Anlehnung an die Festsetzung im Ursprungsbebauungsplan verzichtet. Die so festgesetzten Maße der baulichen Nutzung gewährleisten eine dem vorhandenen Wohnumfeld angemessene Bebauung.

Zur Abrundung und Darstellung der städtebaulichen Situation, in die sich die 2. Änderung dieses B-Planes einfügt, sind die zum Nelkenweg orientierten Grundstücke in diese Planung einbezogen worden. Die 2. Änderung bezieht sich auf die Flst. 35/33, 35/34 und 35/11. Durch die festgesetzten Baugrenzen soll auf den betroffenen Grundstücken eine größtmögliche Ausnutzungsmöglichkeit hinsichtlich der Stellung der Baukörper bzw. Anbauten o. ä. geschaffen werden, wobei die gem. NBauO einzuhaltenden Mindestabstände von 3 m zur Grundstücksgrenze bzw. 5 m zur Grabenparzelle beachtet werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, daß das geplante Bauvorhaben innerhalb der überbaubaren Flächen plaziert werden kann.

5.2 Verkehrsflächen

Das Plangebiet der 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 „Großer Ranzen“, OT Feggendorf, wird über die Straße Im Siek und dem Nelkenweg erschlossen. Aufgrund der bereits vorhandenen Straßen ist eine nochmalige oder weitergehende Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen nicht erforderlich.

5.3 Kinderspielplatz

Die Ortslage Feggendorf wird durch die angrenzende und weiträumige freie Landschaft mit angrenzenden Waldgebieten im Norden und ausgedehnten Feldfluren im Süden deutlich vorgeprägt. Diese landschaftliche Situation wirkt positiv auf die Deckung der Spiel- und Bewegungsbedürfnisse der zukünftig im Plangebiet lebenden Kinder, so daß eine eigene, im B-Plan festgesetzte Spielplatzfläche in diesem besonderen Einzelfall entbehrlich ist. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, daß innerhalb der Ortslage Feggendorf ein Spielplatz vorhanden ist, der sich in einer Entfernung von rd. 480 m zum Plangebiet nordwestlich des Plangebietes befindet.

Da durch diese B-Plan-Änderung lediglich ein Grundstück zusätzlich einer Bebauung zugeführt werden soll, werden die Belange des Nds. Gesetzes über Spielplätze nicht unmittelbar tangiert. Aus den o. g. Gründen wird auf die Festsetzung eines Kinderspielplatzes verzichtet. Der Flecken Lauenau wird einen Antrag auf Ausnahme von den Festsetzungen des Nds. Gesetzes über Spielplätze stellen.

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.

Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 2 "Großer Ranzen", 2. Änderung, Stadt Rodenberg, soll dort die Ausdehnung von überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht werden. Es ist also zu prüfen, ob

mit dieser Bautätigkeit i. S. des Naturschutzgesetzes ein Eingriff verbunden ist, also mit Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die 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.

- Eingriffsbeurteilung

Der B-Plan Nr. 2 "Großer Ranzen", 2. Änderung, erstreckt sich auf bereits bauplanungsrechtlich als WR-Gebiet festgesetzte Flächen. Da keine bisher als Grünfläche oder Kompensationsfläche vorgesehene Flächen des Plangebietes zusätzlich für eine Bebauung vorgesehen werden und auch die bereits festgesetzte pot. Versiegelungsmöglichkeit nicht ausgedehnt werden soll, ist ein erheblicher Eingriff i. S. des Naturschutzrechtes nicht ableitbar. Aufgrund der vorhandenen und ausgeübten gärtnerischen Nutzung haben sich im Bereich des Flst. 35/11 z. T. heimische Bäume und Sträuchern entwickelt, die im Zuge der konkreten Vorhabenplanung im Hinblick auf eine mögliche Erhaltung berücksichtigt werden sollten. Dies trifft jedoch nicht für den ebenfalls vorhandenen Koniferenbestand zu.

5.4.2 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

Reines Wohngebiet:	<u>2.210,00 qm</u>
Plangebiet gesamt:	2.210,00 qm
	=====

7. Durchführung des Bebauungsplanes

7.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung dieses B-Planes nicht erforderlich. Die Grundstücke sind bereits bebauungsfähig geteilt.

7.2 Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Der OT Feggendorf ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Samtgemeinde Rodenberg angeschlossen. Die Flächen innerhalb des Plangebietes können im freien Gefälle über die vorhandenen SW-Kanäle angebunden werden.

Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird, wie auch schon vorhanden, über Regenwasserkanäle der nachfolgenden Vorflut zugeleitet. Da die 2. Änderung dieses B-Planes sich lediglich auf ein Grundstück hinsichtlich einer pot. Versiegelung auswirkt, kann eine zusätzliche Beeinträchtigung der vorhandenen Vorflutsituation nicht abgeleitet werden. Auf weitergehende Festsetzungen zur Versickerung etc. wird daher verzichtet.

Maßnahmen zur Oberflächenwasserrückhaltung auf den Baugrundstücken sind im Interesse der Entschärfung und Verbesserung des Hochwasserabflusses am Schlierbach zu prüfen und vorrangig zu realisieren.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des im Plangebiet ausgewiesenen WR-Gebietes erfolgt durch den Anschluß an die vorhandenen Leitungen und wird durch den Eigenbetrieb der Samtgemeinde Rodenberg sichergestellt.

Über die vorhandenen Trinkwasserleitungen ist die Löschwasserversorgung als gesichert anzunehmen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung übernimmt der Landkreis Schaumburg.

Energieversorgung (Elektrizität/Gas)

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität übernimmt die HASTRA AG. Über den Anschluß an die vorhandenen Leitungen kann eine ausreichende Versorgung sichergestellt werden.

Die bauausführenden Unternehmen sollten sich mit dem Ressort Technik der Landesgasversorgung Sarstedt in Verbindung setzen, da im o. g. Gebiet bereits Gasversorgungsanlagen vorhanden sind.

Post- und Fernmeldewesen

Das Plangebiet wird an das Kommunikationsnetz der Deutschen Bundespost 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, Telefon 0511/308-9514 - mindestens 6 Monat vor Baubeginn - schriftlich angezeigt werden.

7.3 Kosten für die Gemeinde

Dem Flecken Lauenau entstehen zur Realisierung der 2. Änderung des B-Planes keine Kosten.

8. Abwägung

Die **Bezirksregierung Hannover** teilte mit, daß aus dem Jahre 1992 bereits eine 1. Änderung zum B-Plan "Großer Ranzen" bestehe und diese Planung als 2. Änderung bezeichnet werden müsse.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Bebauungsplan erhält folgende Bezeichnung: B-Plan Nr. 2 "Großer Ranzen", 2. Änderung.

Landkreis Schaumburg

Seitens des **Amtes für Naturschutz** wurde angeregt, daß die Möglichkeit der Oberflächenwasserrückhaltung im Änderungsbereich bzw. auf den jeweiligen Grundstücken zu prüfen sei. Maßnahmen der Oberflächenwasserrückhaltung in den Baugebieten bzw. auf den jeweiligen Grundstücken könnten zu einer Entschärfung der problematischen Hochwassersituation

im Bereich Feggendorf beitragen. Eine Verschärfung der bestehenden Problematik könne in der Summe auch durch die Realisierung bestehender Baurechte entstehen.

Die vorgetragenen Hinweise zur Oberflächenwasserrückhaltung wurden zur Kenntnis genommen. Im Baugebiet "Großer Ranzen" wurde bereits der wesentliche Bestand baul. Anlagen fertiggestellt. Insoweit lassen sich Festsetzungen zur Rückhaltung und/oder Versickerung von Oberflächenwasser nicht mehr uneingeschränkt realisieren. Gegebene Möglichkeiten müßten grundstücksbezogen realisiert werden. Auf die Festsetzungen von Maßnahmen im Bebauungsplan wurde daher verzichtet. Die Begründung wurde insoweit ergänzt, daß Maßnahmen zur Oberflächenwasserrückhaltung auf den Baugrundstücken im Interesse der Entschärfung und Verbesserung des Hochwasserabflusses am Schlierbach zu prüfen und vorrangig zu realisieren seien.

Seitens des **Amtes für Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft** wurde angemerkt, daß es in der Vergangenheit wiederholt zu Überflutungen durch Ausuferungen des Schlierbaches und seiner Nebengewässer gekommen sei. Aufgrund der bekannten Hochwasserproblematik in der Ortslage Feggendorf bestünden erhebliche Bedenken bzgl. der weiteren Bebauung/Flächenversiegelung, da so der Hochwasserabfluß zusätzlich beschleunigt und erhöht würde. Es wurde in diesem Zusammenhang auf die mit der unteren Wasserbehörde bisher geführten Gespräche hingewiesen.

Ursächlich für die in der Ortslage Feggendorf bestehende Problematik beim Hochwasserabfluß und die Überlastung am Schlierbach waren zahlreiche und vielfältige Maßnahmen und Ereignisse in der Vergangenheit. Die bestehende Situation läßt sich nunmehr insbesondere nur durch bautechnisch aufwendige und entsprechend kostenintensive Maßnahmen entschärfen und verbessern. Hierzu wurden durch den Flecken Lauenau bisher neben der vom Büro Kirchner erarbeiteten hydraulischen Untersuchung Maßnahmen realisiert bzw. Planungen und Genehmigungsverfahren für weitere Maßnahmen eingeleitet.

Der Flecken Lauenau verfolgt gegenwärtig nicht die Absicht wieder eine Verschlechterung der Hochwassersituation zu bewirken. Auch durch diese Bauleitplanung tritt keine Verschlechterung ein. Gegenstand der vorliegenden Planänderung ist insbesondere die Verlegung von Baugrenzen im Plangebiet. Zu dem südlich des Plangebietes vorhandenen Gewässer III. Ordnung hält die Baugrenze nunmehr Abstand von 5 m. Durch diese Planänderung werden unmittelbar keine neuen Baurechte geschaffen, insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung auf den Baugrundstücken werden nicht verändert.

Das **Amt für Zivil- und Katastrophenschutz** hatte darauf hingewiesen, daß die Belange des Zivil- und Katastrophenschutzes und insbesondere die Belange des Feuerschutzes zu berücksichtigen sind.

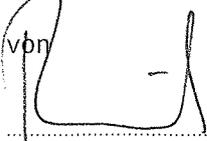
Die Hinweise zur Löschwasserversorgung wurden zur Kenntnis genommen. Von der Samtgemeinde Rodenberg ist als örtlicher Träger des Brandschutzes die ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen.

Seitens der **Landesgasversorgung, Sarstedt**, wurde um Aufnahme in die Begründung gebeten, daß die geplanten und vorhandenen Bauten mit Erdgas versorgt werden könnten. Ferner wurde mitgeteilt, daß sich die bauausführenden Unternehmen mit dem Ressort Technik in Verbindung setzen sollten. Soweit die Erschließung von Grundstücken durch Privatwege vorgesehen ist, wird um Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zum Schutz der vorgesehenen bzw. bereits betriebenen Gasleitungen gebeten.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. In die Begründung wurde aufgenommen, daß die geplanten und vorhandenen baul. Anlagen durch die Landesgas AG mit Erdgas versorgt werden kann. Die Erschließung von Grundstücken durch Privatweg ist nicht vorgesehen.

9. Verfahrensvermerke

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet

von 

Reinold
Hess. Oldendorf, 21.12.1998

Matthias Reinold - Planungsbüro

Dipl.- Ing. Für Raumplanung und Städtebau (IfR/SRL)
31840 Hess. Oldendorf - Kleinenwieden
Telefon 05152/1566 Telefax 05152/51587 35

Der VA des Flecken Lauenau hat in seiner Sitzung

am 04.03.1998

dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde

am 08.05.1998

ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes hat mit Begründung

vom: 26.05.1998 bis: 25.06.1998

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt

Lauenau, den 21.12.1998

.....
Wehrhahn
Gemeindedirektor i. V.

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

am 09.12.1998

als Satzung (§ 10 BauGB)

sowie die Entwurfsbegründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB als Begründung der Entscheidung beschlossen.

Lauenau, den 21.12.1998

.....
Wehrhahn
Gemeindedirektor i. V.