

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. Verfahrensvermerke

1. Grundlagen

Das Verfahren zur Aufstellung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 1 „Am Alten Busch“, OT Algesdorf, wurde mit Beschluss des Rates des Stadt Rodenberg in der Sitzung am 04.10.2000 eingeleitet.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg stellt für den hier in Rede stehenden Planbereich Wohnbauflächen dar. Die getroffenen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg einschließlich seiner wirksamen Änderungen entwickelt. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen.

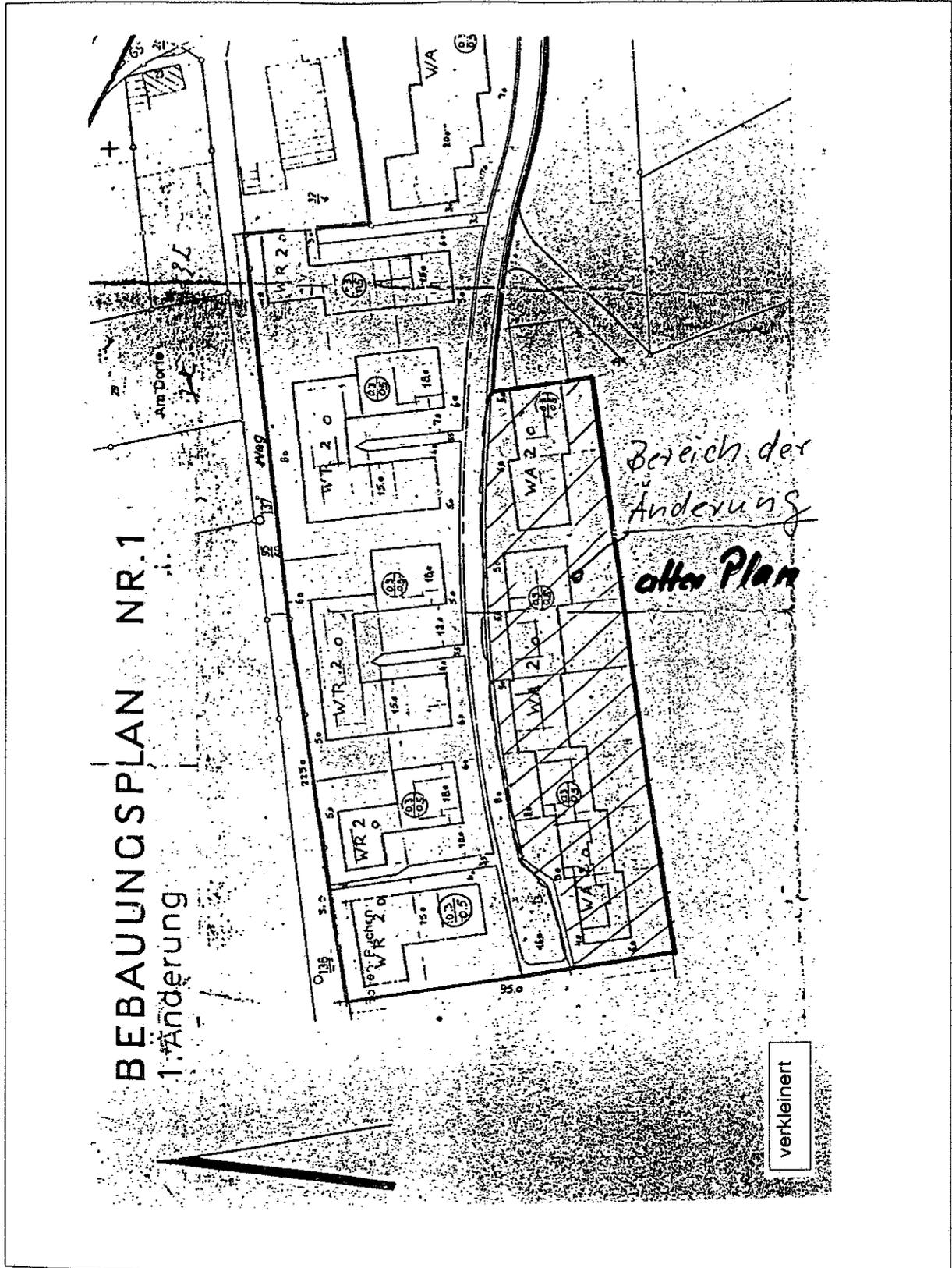
Dieser B-Plan ist auf Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127 - Inkraftgetreten am 27.01. 1990 zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993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

2. Planungsrelevante Rahmenbedingungen

Der Bauleitplan ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung 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 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 geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen dient der Berücksichtigung der individuellen Wohnbedürfnisse, die sich in Form von geplanten Um- oder Erweiterungsvorhaben darstellen und sich in die unmittelbare Umgebung einfügen.

Das Plangebiet liegt in der Zone IV des Heilquellenschutzgebietes Bad Nenndorf. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist hinsichtlich der Nutzungseinschränkungen und – ausschüsse zu beachten.



Auszug aus dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 1 „Am alten Busch“

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. 1 "Am Alten Busch", OT Algesdorf, 2. Änderung, umfasst eine Gesamtfläche von 6.183 qm und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die südliche Grenze der Straße Am alten Busch (Flst. 36/59).
Im Osten: durch die östliche Grenze des Flst. 36/46.
Im Süden: durch die südlichen Grenzen der Flst. 36/39, 36/40, 36/41, 36/42, 36/43, 36/44, 36/45 und 36/46.
Im Westen: durch die östliche Grenze des Flst. 36/77.

4.2 Zustand des Plangebietes

Der Siedlungsabschnitt Am alten Busch liegt in der westlichen Ortsrandlage des OT Algesdorf und wird durch Wohnhäuser überwiegend mit zugeordneten Hausgärten geprägt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser B-Plan-Änderung befinden sich bereits bebaute Grundstücksflächen, deren Bebauungsstruktur sich aus den strengen Vorgaben des Ursprungsbebauungsplanes (Baulinien etc.) ableitet.

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses B-Planes gelegenen Gebäude stellen sich überwiegend als zweigeschossige Baukörper dar; vereinzelt sind eingeschossige Baukörper realisiert worden. Eine einheitliche bauliche Gestaltung ist im Hinblick auf örtliche Bauvorschriften nicht erkennbar.

4.3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 1 „Am Alten Busch“, OT Algesdorf, hat die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Um- und Erweiterungsbauten zum Ziel, die zur Realisierung der individuellen und zeitgemäßen Wohnansprüche erforderlich sind.

Diese Bauleitplanung soll dazu beitragen, dass die zum Teil großen Grundstücksflächen zur Deckung des Baulandbedarfs genutzt werden können. Diese Planungsabsicht ist auch mit der Bodenschutzklausel vereinbar, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Innerhalb des Planbereiches können somit Wohnbedürfnisse gedeckt werden ohne hierfür bisher unbebaute Flächen in der freien Feldmark zu beanspruchen.

Da die bisherigen Festsetzungen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen eine Anpassung der baulichen Anlagen an die heutigen Anforderungen an ein zeitgemäßes Wohnen nicht zulassen,, ist die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Bauliche Nutzung

Für die innerhalb des B-Planes festgesetzten Bauflächen wird in Anlehnung an den rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 1 unverändert ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. § 4 BauNVO festgesetzt. In dem WA-Gebiet sind die nach § 4 (3) Nr. 1-5 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

Dieser B-Plan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Wahrung der vorhandenen Nutzungsstruktur i. S. eines WA-Gebietes schaffen. Durch die Lage des Plangebietes innerhalb des vorhandenen Wohnbereiches Am alten Busch ist im Rahmen dieser 2. Änderung angemessen auf die vorhandenen Nutzungen derart einzugehen, dass diese nicht durch potentiell störende Nutzungen, wie z. B. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gestört werden. Der definierte Nutzungsausschluss trägt somit der örtlichen Nutzungsstruktur Rechnung.

In Anlehnung an die im Ursprungsbebauungsplan Nr. 1 bereits festgesetzten Maße der baulichen Nutzung wird eine max. Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3 und eine max. Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,5 bei einer zweigeschossigen und offenen Bauweise festgesetzt. Die so festgesetzten Maße der baulichen Nutzung gewährleisten eine dem vorhandenen Wohnumfeld angemessene Bebauung und schränken diese nicht über die bereits rechtsverbindlichen Maße der baulichen Nutzung ein.

Damit die im Plangebiet bestehenden und zukünftigen Wohnbedürfnisse hinreichend berücksichtigt werden können, wird auf die Festsetzung von Baulinien verzichtet. Diese stellen im Vergleich zu Baugrenzen eine nicht mehr den Anforderungen an ein zeitgemäßes Wohnen entsprechende Einschränkung der individuellen Gestaltungsfreiheit des Hauseigentümers dar. Ebenfalls werden die kleinteilig und restriktiv festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen erweitert, so dass die innerhalb des Planbereiches bestehenden Wohnbedürfnisse hinsichtlich der Erweiterung des Wohnraumes gedeckt werden können. Zu diesem Zweck werden die überbaubaren Grundstücksflächen bis auf 3 m an die Straße Am alten Busch verlegt und nach Süden bis auf 6 m an die südlichen Grundstücksgrenzen erweitert. Die südlichen Baugrenzen orientieren sich in diesem Bereich an der südlichen Ausdehnung der bestehenden baulichen Anlagen.

5.2 Verkehrsflächen

Das Plangebiet der 2. Änderung des B-Planes Nr. 1 „Am Aalten Busch“, OT Algesdorf, wird über die Straße Am alten Busch mit Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erschlossen. Aufgrund der bereits vorhandenen Straßen und öffentlichen Erschließungseinrichtungen ist eine nochmalige oder weitergehende Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen nicht erforderlich.

5.3 Kinderspielplatz

Die Ortslage Algesdorf wird durch die angrenzende und weiträumige freie Landschaft im Westen Algesdorfs geprägt. Diese landschaftliche Situation wirkt positiv auf die Deckung der Spiel- und Bewegungsbedürfnisse der zukünftig im Plangebiet lebenden Kinder, so dass eine eigene und über den rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 1 hinausgehende Festsetzung einer Spielplatzfläche in diesem besonderen Einzelfall entbehrlich ist. Da durch diese B-Plan-Änderung kein Einfluss auf die zu erwartende bzw. bestehende Siedlungs- und Bevölkerungsdichte genommen wird, werden die Belange des Nds. Gesetzes über Spielplätze nicht unmittelbar tangiert. Aus den o. g. Gründen wird daher auf die Festsetzung eines Kinderspielplatzes verzichtet.

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 2. Änderung des B-Planes Nr. 1 „Am Alten Busch“, OT Algesdorf, soll innerhalb des rechtsverbindlich ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietes für einen Teilbereich die Vergrößerung der Bauflächen ermöglicht werden. 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, 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.

0 **Lage im Raum und naturräumliche Situation**

Die Stadt Rodenberg liegt im Kalenberger Bergland. Die weitgehend von landwirtschaftlicher Nutzfläche eingenommene Erhebung "Alter Rodenberg", die südwestlich des OT Algesdorf den Landschaftsraum prägt, erreicht ihren höchsten Punkt bei 146,5 m über NN. Das Plangebiet selbst liegt am Fuße des Alten Rodenberg, im Übergangsbereich der Siedlung Algesdorf zur freien Feldmark im Westen und Süden.

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

0 **Bestand und aktuelle Flächennutzung**

Die nicht von Wohnhäusern eingenommenen Flächen des Planbereiches werden zum überwiegenden Teil intensiv gärtnerisch genutzt. Baum- und Strauchbestände sind innerhalb dieser Ziergärten vorhanden.

Die bereits bebauten Grundstücke zeichnen sich darüber hinaus durch einen hohen Anteil an Scherrasenflächen aus. Ausgeprägte, naturnahe Vegetationsbestände oder offene Gewässer befinden sich nicht im Planbereich.

0 **Zusammenfassende Bewertung**

Über diese Änderung und Ausweisung von zusätzlich überbaubaren Grundstücksflächen hinaus, werden keine weiteren Bodenversiegelungen vorgenommen. Im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan wird die innerhalb des WA-Gebietes mögliche Versiegelungsrate beibehalten. Aufgrund der Kleinräumigkeit der durch die zusätzliche Bebauung verursachten

Eingriffe ist jedoch ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft nicht ableitbar. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

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

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 1 umfasst eine Fläche von insgesamt 6.183 qm. Diese Fläche erstreckt sich ausschließlich auf das festgesetzte WA-Gebiet.

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

Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird, wie auch schon vorhanden, über Regenwasserkanäle der nachfolgenden Vorflut zugeleitet. Da die 2. Änderung keine über den Ursprungsbebauungsplan Nr. 1 hinausgehende Flächenversiegelung zur Folge hat (die Grundflächenzahl wird nicht verändert) kann eine zusätzliche Beeinträchtigung der vorhandenen

Vorflutsituation nicht abgeleitet werden. Auf weitergehende Festsetzungen zur Versickerung etc. wird daher verzichtet.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des im Plangebiet ausgewiesenen WA-Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Leitungen (Am alten Busch) und wird durch den Wasserbeschaffungsverband Nordschaumburg 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 das Energieversorgungsunternehmen Wesertal GmbH. Über den Anschluss an die in der Straße Am alten Busch 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 Niederlassung 1 Postfach 9011, 30001 Hannover, Ressort SuN 14, Telefon 0511/308-9514 - mindestens 6 Monate vor Baubeginn - schriftlich angezeigt werden.

7.3 Kosten für die Gemeinde

Der Stadt Rodenberg entstehen zur Realisierung der 2. Änderung des B-Planes keine Kosten.

8. Abwägung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden von den nachfolgend dargestellten Fachbehörden und privaten Personen Anregungen und Hinweise vorgetragen:

Der Landkreis Schaumburg hatte aus Sicht des Amtes für Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft zur 2. Änderung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Anregungen und Bedenken vorzubringen. Es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in der Zone IV des Heilquellenschutzgebietes Bad Nenndorf befindet. Eine entsprechende Kennzeichnung sollte in die Plangenehmigung aufgenommen werden.

Das zuständige Heilquellamt, Mainz, und das Staatsbad Bad Nenndorf wurden beteiligt. Vom Staatsbad wurde keine Stellungnahme abgegeben. Das Heilquellamt hat mitgeteilt, dass sich die geplante Bebauung außerhalb des Heilquellenschutzgebietes befindet. Aus Sicht des Heilquellenschutzes bestünden gegen die Planungen keine Bedenken.

Das Bauordnungsamt hatte vorgetragen, dass in der 1. Änderung keine Baulinien festgesetzt sind. Der Begründungstext unter 2 im zweiten Absatz und in Absatz 4.3 sollte berichtigt werden.

Die Eheleute Jürgen und Christa Reimann, Am Alten Busch 11, Algesdorf, vertreten durch Rechtsanwalt Heinz-Dieter Lauenstein, Stadthagen, hatten vorgetragen, ob die mit dieser B-Plan-Änderung beabsichtigte Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen im öffentlichen Interesse ist. Es bestünde Eindruck, dass hiermit nur Schwarzbauten legalisiert werden sollen.

Durch die Möglichkeit einer zukünftigen Hinterbebauung könnten mehrgeschossige Baukörper realisiert werden.

Völlig unklar sei, warum nur acht Grundstücke betroffen sind und nicht alle Grundstücke im Bereich Am Alten Busch. In diesem Zusammenhang hatte man darauf hingewiesen, dass man auf die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes vertraut habe (Fluchtlinie). Auf mögliche Wertminderungen und ggf. auftretende Entschädigungsforderungen wurde hingewiesen.

Um eine umweltgerechte Integration des Siedlungsbereiches zu erzeugen, wurde der Abstand von 6m zur Grenze des Geltungsbereiches als dürftig erachtet.

Seitens des Rates der Stadt Rodenberg wurde erwidert, dass die geplante Änderung der Bauflächen auf den Baugrundstücken im Geltungsbereich eine den aktuellen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entsprechende bauliche Nutzung ermöglicht. Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben dabei unverändert.

Die Änderung der Bauflächen lässt in Einzelfällen (z. B. Grdstk. Am Alten Busch 13) auch rückwärtige Bebauung einzeln stehender Wohngebäude zu. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse bleibt dabei unverändert mit 2 Vollgeschossen festgesetzt. Die Änderung der Bauflächen ermöglicht eine Nachverdichtung der baulichen Nutzung und entspricht damit insbesondere den aktuellen Wohnbedürfnissen.

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung beschränkt sich auf den südlich der Straße Am Alten Busch gelegenen Bereich. Für den Bereich nördlich dieser Gemeindestraße behält sich die Stadt Rodenberg die Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes vor.

Aufgrund der Kleinräumigkeit der durch die mögliche bauliche Nutzung verursachten Auswirkungen auf das Ortsbild lassen sich erhebliche Eingriffe nicht begründen. Im Plangebiet vorhandene Freiflächen werden ggw. gärtnerisch genutzt. Baum- und Strauchbestände sind auf den Grundstücken im Übergangsbereich zur freien Landschaft vorhanden. Auch nach Vollzug dieser Planung bleiben ausreichend Freiflächen zur Gestaltung des Siedlungsrandes verfügbar. Über Entschädigungsansprüche sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

9. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet

von

Reinold



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

Hess. Oldendorf, den 31.05.2001

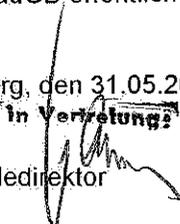
Der Verwaltungsausschuß der Stadt Rodenberg hat in seiner Sitzung am 04.10.2000 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 15.12.2000 ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 11.01.2001 bis 12.02.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rodenberg, den 31.05.2001

~~Wilke~~ In Vertretung

Stv. Gemeindedirektor



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

am 23.05.2001

als Satzung (§ 10 BauGB)

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

Rodenberg, den 31.05.2001

~~Wilke~~ In Vertretung

Stv. Gemeindedirektor

