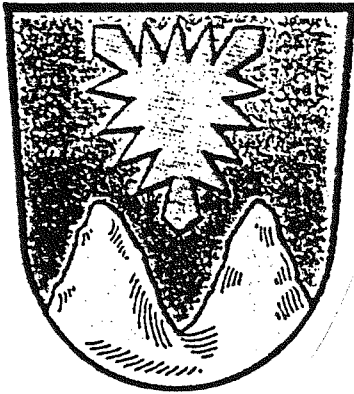


Stadt Rodenberg

Landkreis Schaumburg

Der Stadtdirektor



Begründung

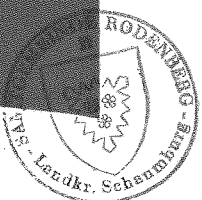
zum

Bebauungsplan

Nr. 13b „Masch“

Teilaufhebung B-Plan Nr. 13
Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung
(Gestaltungssatzung)

- Urschrift -
Stand: November 1999



BEGLAUBIGUNGSVERMERK

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit der Urschrift wird hiermit festgestellt:

Rodenberg, den

Stadt Rodenberg

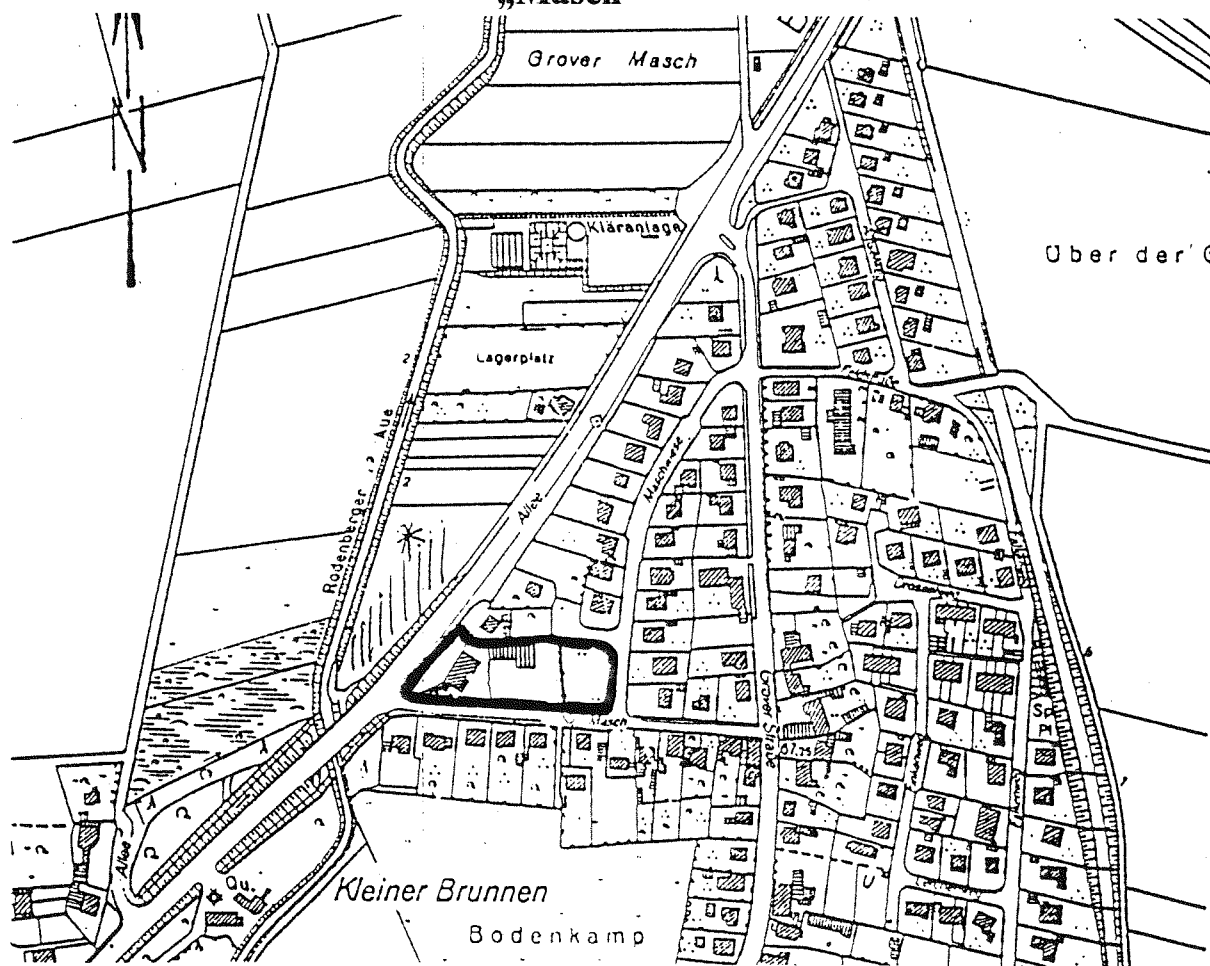
Der Stadtdirektor

i.A.

Siegel

BEGRÜNDUNG

Stadt Rodenberg Bebauungsplan Nr. 13b und örtliche Bauvorschrift über Gestaltung „Masch“



Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung
Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte 1:5000
Blattbezeichnung:

Herausgeber: Katasteramt VBK Schaumburg, Rinteln Datum:
Vervielfältigungserlaubnis erteilt: AZ:

ZEICHENATELIER W. WIESE
Waterloostraße 10, 31135 Hildesheim
Tel.: 05121/514393 - FAX 05121/52112

1. Grundlagen – Aufstellung des Bebauungsplanes

1.1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Rodenberg hat in seiner Sitzung am 25.11.1998 die Aufstellung des B-Planes Nummer 13b „Masch“, die Teilaufhebung des B-Planes Nummer 13 sowie die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung – Gestaltungssatzung – gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

1.2. Planbereich

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der Stadt Rodenberg, begrenzt im Westen von der Straße „Allee“ – B 442 – in der Richtung südwest/nordost verlaufend. Im Süden durch die Straße „Masch“, im Osten durch die Straße „Maschwiese“, im Norden durch die Stichstraße mit Wendepplatz zur „Maschwiese“ Flurstück 40/32 und dem Wohngrundstück „Allee Nr. 43“ Flurstück 53/5. Der Planbereich wird auf dem zweiten Deckblatt im Maßstab 1:5000 dargestellt.

1.3. Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung F-Plan)

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (B-Plan) als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) dargestellt.

2. Gebietsbeschreibung

2.1. Lage, Natur und Landschaft

Nördlich, östlich und südlich wird das Bebauungsplangebiet durch Siedlungsbebauung mit überwiegend ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden (Ein- und Mehrfamilienhäuser) umrahmt.

Westlich grenzt es an die Hauptdurchgangsstraße genannt „Allee“ – Kreisstraße – die in südwestlich/nordöstlicher Richtung verläuft. In der westlichen Teilfläche des Plangebietes befindet sich mit der Bezeichnung „Allee“ Nr. 33 ein zweigeschossiges Gebäude welches als Hotel und Gaststätte genutzt wird. Die Restfläche kann man zur Zeit als Wiesen- oder Weidefläche bezeichnen. Es handelt sich hier um nicht besonders wertvollen Boden und Bewuchs.

Zusammenfassend kann man dieses Plangebiet als innerörtlich zu überplanende Baulücke bezeichnen. Das Plangebiet liegt im nördlichen bebauten Teil von Rodenberg, einer historischen Kleinstadt im Landkreis Schaumburg. Freizeiteinrichtungen wie Freibad, Turnhalle und Sportplätze sind vorhanden. Einige Gewerbe und Industrieansiedlungen an der Peripherie ebenfalls. Die Entfernung zum Zentrum von Rodenberg (Lange Straße, Marktplatz) beträgt ca. 1,1km. Die anliegenden Erschließungsstraßen sind mit sämtlichen Versorgungsleitungen sowie ein- bzw. beidseitig mit Bürgersteigen ausgebaut.

2.2. Grösse des Geltungsbereiches

Die Größe des gesamten Grundstückes Flurstück 54/2 beträgt ca. 0,5545ha. Für die Nutzung mit Neubebauung verbleibt abzüglich der ca. 0,1295ha für das bestehende Gebäude mit Hotel- und Gaststättennutzung eine Fläche von ca. 0,425ha.

2.3. Gelände – und Bodenverhältnisse, Altlasten

Das Plangebiet ist eben gelegen und schließt nahezu höhengleich an die Nachbarflächen an. Anhaltspunkte für Mängel des Baugrundes sind nicht erkennbar. Ablagerungen jeglicher Art und Bodenkontamination sind im Geltungsbereich des B-Planes nicht bekannt. Baugrunduntersuchungen sind nicht durchgeführt worden. Altlasten sind nicht bekannt. Sollten aber bei den Vorhaben bedingten Arbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten, ist die zuständige untere Wasserbehörde bzw. Abfallbehörde - der Landkreis Schaumburg – zu unterrichten. Gegebenenfalls sind die Arbeiten zu unterbrechen.

Wie die volkstümliche Bezeichnung für die Gegend des Plangebietes „Masch“ aussagt, handelt es sich hier um eine Fläche, die immer schon Wiese und Weide war und wegen des hohen Grundwasserstandes nicht anderweitig genutzt werden konnte. Wegen des hohen Grundwasserstandes wird eine Bebauung mit Unterkellerung äußerst schwierig, mit hohem technischen und finanziellen Aufwand durchzuführen sein, deshalb wird hier die Empfehlung gegeben, auf eine Unterkellerung zu verzichten.

3. Begründung der wesentlichen Festsetzung

3.1. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Entsprechend der Flächennutzungsplanung soll hier eine Wohnbaunutzung ermöglicht werden. Die Stadt beabsichtigt den in diesem nördlichen Teil der Stadt Rodenberg bestehenden Eigenbedarf aufzunehmen, aber auch einen Anteil an der Gesamtleistung der Stadt im Wohnungswesen zu realisieren und eine in Mitten der Bebauung liegende größere Baulücke, die nicht ohne Überplanung zu bebauen ist, für das Erstellen von Ein- und Zweifamilienhäusern vorzubereiten. Ziel der Planung ist die Schaffung eines attraktiven Wohngebietes mit verdichteter

Bebauung. Die vorhandene Nachfrage wirkt sich auf die Wohnsituation in erheblichen Maße aus. Hinzu kommt der anhaltende Trend zu Einpersonenhaushalten und der stetige wachsende Wunsch nach Eigenheimen. Der Nördliche Teil der Stadt Rodenberg eignet sich durch die hervorragende Anbindung an die im Kern gelegene Infrastruktur und der umliegenden Bebauung in ein- und zweigeschossiger Bauweise besonders gut für Wohnbauten an dieser Stelle. Generelles Planungsziel ist die Sicherung und Erhaltung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechten Bodennutzung im Sinne des § 5 (1) BauGB. Darüber hinaus ist das Ziel die optimale Auslastung der vorhandenen und vorgesehenen Infrastruktureinrichtungen, die Sicherung einer angemessenen Wohnqualität und die Verdichtung der baulichen Situation innerhalb des Stadtgebietes.

3.2. Inhalt der Planung

Die einzelnen B-Planfestsetzungen wurden getroffen, um einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der imponierten Lage des Plangebietes im Ort sowie der benachbarten Nutzung Rechnung zu tragen. Ferner sollen die Anforderungen an die Gestaltung des Ortsbildes und die Forderungen nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden berücksichtigt werden. Auf Grund des Bedarfs und konkreter Nachfrage nach Baugrundstücken mit guter Wohnqualität wird für den gesamten Planbereich die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gewählt, weil es nach § 4 (1) BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient. Dieses entspricht der umliegenden Bebauung. Um dem Charakter der umliegenden Bebauung zu entsprechen wird die Möglichkeit der Ausnahmsweisen Zulassung von Beherbergungsbetrieben, sonstiger nichtstörender Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen entsprechend § 4 (3) Ziffer 1-5 BauNVO ausgeschlossen. Bei dem mit WA* bezeichneten Bereich ist die Ausnahme nach § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO „Beherbergungsbetriebe“ ausdrücklich zugelassen.

3.2.1. Art und Maß der Baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der Lage innerhalb eines offenen bebauten durch eine Nutzungsmischung geprägten Bereiches. Um die Wohnnutzung des Gebietes vor unverhältnismäßig störenden Emissionen zu bewahren, sind in der textlichen Festsetzung Nummer 1 gemäß § 1 (6) BauNVO die Ausnahmen nach § 4 (3) Ziffer 1-5 BauNVO nicht zugelassen.

Bei dem mit WA* bezeichneten Bereich ist die Ausnahme nach § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO „Beherbungsbetriebe“ ausdrücklich zugelassen.

Die Grundflächen und Geschößflächenzahl (GRZ: 0,35; GFZ: 0,7) und die festgesetzte Geschossigkeit der Gebäude mit zwei Geschossen als Höchstmaß entsprechen dem Charakter der umliegenden Bebauung. Die Überschreitung der GRZ um 50% für bauliche Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO ist möglich. Die festgesetzte Traufhöhe (textliche Festsetzung Nummer 3) von Maximal 4,20m und die festgesetzte Dachneigung (örtliche Bauvorschrift über Gestaltung Nummer 2) von min. 28° bis max. 48° gestatten einen ökonomischen Ausbau des Dachgeschosses - wenn erwünscht - und die Festsetzung der Traufenhöhe verhindert von vornherein die Gefahr, daß das Kellergeschoss zu hoch wird und somit als Vollgeschoß angerechnet werden muß. Es werden zwei Geschosse als mögliches Höchstmaß (II) festgesetzt- aber nur wenn das zweite Geschoss das Dachgeschoss bildet. Mittels der festgesetzten Bauweise nur Einzel- oder Doppelhäuser wird eine zu starke Versiegelung im Verhältnis zur gesamten Grundstücksfläche verhindert und es verbleiben genügend Aufnahmeflächen für das Oberflächenwasser.

3.2.2. Bauweise, Baugrenzen

Die Festsetzung der Bauweise Einzel- oder Doppelhäuser soll sowohl eine lichte durchgrünungsmögliche Bebauung ermöglichen wie auch eine zu große Verdichtung der Baugrundfläche verhindern und genügend Aufnahmeflächen für Oberflächenwasser vorhalten.

Es werden sechs überbaubare Flächen für die Neubebauung des Baugrundstücks mittels Baugrenzen festgesetzt. Auf Baulinien wird bewußt verzichtet um die individuelle Bebauung nicht einzuschränken. Die mit einem Hotel und Gaststätte als Bestand überbaute Baufläche wird mittels Baulinie zur Straße „Allee“ und an den übrigen Begrenzungsseiten zwecks einer möglichen baulichen Erweiterung mittels Baugrenzen festgesetzt.

Zwischen den überbaubaren Flächen liegen sogenannte Wirtschaftswege, die als Flächen für Geh.- Fahr- und Leitungsrechte ausgewiesen sind. Über diese Wege besteht beidseitige Erreichbarkeit jeglicher Baugrundzuschnitte. Die festgesetzten überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen sind so angeordnet, daß im angenommen rückwärtigen Raum - nach Westen hin – ein Pufferbereich von 7m Tiefe für private Grünfläche verbleibt. Innerhalb des Baugebietes besteht aufgrund der ortstypischen Bebauung im Umfeld kein Anlass für eine detaillierte Begrenzung der überbaubaren Flächen und eine Festlegung der Ausrichtung der Baukörper. Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung Nummer 2 ist wegen der fehlenden Festsetzung der Stellung der Baukörper sowohl auf Giebel- als auch auf traufenständige Hauptbaukörper anzuwenden. Zwischen den beiden westlichen überbaubaren Flächen und der Altbebauung „Hotel“ wird auf einen Wirtschaftsweg verzichtet.

3.2.3. Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

Entsprechend der Absicht, den erwarteten Bedarf an Einfamilienhäusern abzudecken, ist es Absicht der Stadt im Plangebiet das Wohnen in Ein- und Zweifamilienhäusern zu ermöglichen. Deshalb wird festgesetzt, daß Wohngebäude bis zu 2 Wohnungen enthalten dürfen.

3.3. Verkehr

3.3.1. Anbindung an die umgebenden Verkehrsanlagen

Das Plangebiet ist nach allen Himmelsrichtungen von Wohnanliegerstraßen umgeben, mit Ausnahme der Westtangente die an der Eingangsseite des bestehenden Hotel und Gaststättengebäudes die Hauptdurchgangsstraße „Allee“ der Stadt Rodenberg ist. Es ist vorgesehen, die östlichen Bauflächen direkt an die Wohnanliegerstraße „Maschwiese“ anzuschließen. Die übrigen Grundstücke sollen über Erschließungswege an den innerörtlichen Verkehr angebunden werden.

Für die Fläche „Hotel“ wird zur Straße „Masch“ auf der gesamten Länge ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

3.3.2. Innere Erschließung

Durch die Erschließung zwischen den einzelnen überbaubaren Flächen mittels sogenannter Wirtschaftswege (dargestellt als Fläche für Geh.- Fahr- und Leitungsrechte) entsteht innerhalb des Baugebietes nirgends ein durchfahrender Verkehr. Die sogenannten Wirtschaftswege sollen in einer Breite von 3m angelegt werden und nehmen die Ver- und Entsorgungsleitungen auf. Aus diesem Grunde wird auch auf eine Begrünung durch Bäume in den sogenannten Wirtschaftswegen verzichtet. Anstatt dessen wird eine Bepflanzung der Baugrundstücke festgesetzt - siehe textliche Festsetzungen Nummer 5. Im nördlichen Bereich des Bebauungsgebietes erfolgt eine zusätzliche Anbindung an die Stichstraße zur Wohnstraße „Maschwiese“ der beiden mittleren sogenannten Wirtschaftswege. Hier ergeben sich noch Möglichkeiten für Besuchereinstellplätze und Aufstellplätze für Mülltonnen. Von allen Baugrundstücken ist die fußgängerische Erreichbarkeit der umliegenden Wohnstraßen gegeben und

gesichert. Die Breite der sogenannten Wirtschaftswege von 3m zwingt von sich aus zu einer Geschwindigkeit, die weiterführende Verkehrsfluß ordnende Maßnahmen überflüssig erscheinen läßt und auf die aus diesem Grunde verzichtet werden kann.

Durch den vorgegebenen Abstand der Baugrenzen zu den sogenannten Wirtschaftswegen und die befahrbare Breite von 3,00m der Wirtschaftswege kann jedes einzelne Baugrundstück mit einem PKW erreicht werden. Der weiterführenden Planung zur Bauausführung ist es dann überlassen, im nichtüberbaubaren Flächenanteil des Grundstückes jeweils östlich zu den Wirtschaftswegen Einstellplätze bzw. Carports vorzusehen. Bei den Grundstücken, die direkt an der Straße „Masch“ angrenzen, kann auch von hier, soweit die Stadt Rodenberg bzw. das Baugenehmigungsverfahren es zulässt, mit PKW's zu den Einstellplätzen herangefahren werden

4. Natur und Landschaft

4.1. Ökologischer Zustand des Plangebietes

Durch den Bebauungsplan wird ein Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft ermöglicht, der in erster Linie in der Inanspruchnahme von bislang als intensiv genutzten Pferdeweide, Rasenfläche und mit einer Scheune bebauten Bodens besteht. In der Bauleitplanung wird nach § 1 Abs. 6 BauGB abgewogen, ob die Belange von Natur und Landschaft gegenüber den Erfordernissen der Baumaßnahme zurückgestellt werden müssen. Ist dies der Fall, daß heißt die Baumaßnahme genehmigt, ist nach § 8a bis c Bundesnaturschutzgesetz die Eingriffsregelung anzuwenden.

Eingriffe in diesem Sinne sind Veränderung der Gestalt und der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können. Bei der Aufstellung eines B-Planes ist in

der Regel von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen. In diesem speziellen Fall jedoch kann von einer erheblichen Beeinträchtigung nicht ausgegangen werden und es ist zu vermuten, dass innerhalb des Baugebietes eine Kompensation erfolgen wird.

Um festzustellen, wie der hier ermöglichte Eingriff zu bewerten ist, werden die in Anspruch genommenen Flächen gemäß dem „Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück“ mit Wertstufen versehen und mit den ebenfalls mit Wertstufen berechneten Ausgleichsmaßnahmen verglichen. Hierbei kann es sich natürlich nur um eine Annäherung handeln, weil der Zustand von Natur und Landschaft letztlich nicht zu quantifizieren ist. Da es aber keine allgemein gültigen Bewertungsmaßstäbe gibt, kann diese Methode eine Abwägungsgrundlage für den Rat darstellen. Im Rahmen der Eingriffsregelung wird geprüft, ob die geplanten Maßnahmen Gestalt oder Nutzung von Grundflächen verändert und/oder die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (mit den Komponenten Arten und Lebensgemeinschaften, Boden Wasser und Luft) oder des Landschaftsbildes (mit den Komponenten Vielfalt, Eigenart und Schönheit) erheblich beeinträchtigen können. Die Erheblichkeit ist im Einzelfall zu prüfen. Wichtigstes Anliegen der Eingriffsregelung sind vermeiden von Eingriffen und vermindern von Eingriffsfolgen. Durch gezielte Prüfungen und gegebenenfalls durch eine geänderte Planung lassen sich viele Beeinträchtigungen minimieren oder sogar ganz vermeiden. Nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen, d.h. die verlorengegangenen Funktionen sind wieder herzustellen. Zur Erzielung des Gleichgewichtes wird ein Eingriffs-/Ausgleichskataster erstellt. In dem Eingriffskataster fließt die Ist- oder Bestandsaufnahme der Fläche des Bebauplanes ein. Bei der Bestandsaufnahme sind zwei Flächen grundsätzlich voneinander zu trennen. Die im Plangebiet mit WA* bezeichnete Fläche an der Straße „Allee“ kann in der Aufstellung des Ausgleichskatasters als Bestandsfläche und nicht zu verändernde Baugebietsfläche angesehen werden. Die oben genannte Fläche ist mit einem Hotel und Gaststätte bebaut, zu der befestigte Flächen für Einstellplätze genauso gehören wie Flächen eines Biergartens und einer mit Bäumen und Sträuchern bewachsenen parkähnlichen Anlage. Dieses Ensemble bildet schon seit Jahrzehnten eine ökologische Gemeinschaft, hat in diesem Zusammenhang auch weiterhin Bestand und es ist nicht

beabsichtigt in Rahmen der Bauleitplanung Veränderungen vorzunehmen. Aus den vorher genannten Gründen kann diese gesamte Fläche bei dem Ausgleichskataster vernachlässigt werden.

Eine Veränderung erfolgt nur auf dem Restgrundstück, einer zum größten Teil intensiv genutzten Pferdeweide, Rasenfläche mit einigen wenigen Obst-, Nuß- und Nadelbäumen. Weiter befindet sich auf der zu bewertenden Fläche ein Scheunengebäude mit Zu- und Umwegungsflächen, die derzeit schon eine erhebliche Versiegelung darstellen. Die geplante bauliche Nutzung greift also nicht in ein hochwertiges oder empfindliches Ökosystem ein.

4.2. Eingriffs-/Ausgleichskataster

Eingriffsflächenwert

a)	Scheune	0,0426ha	x 0,0WE	0,000WE
b)	Zu- und Umwegung der Scheune	0,0683ha	x 0,6WE	0,041WE
c)	Garten/Scherrasen	0,0929ha	x 1,0WE	0,093WE
d)	8 Einzelbäume	0,022ha	x 1,5WE	0,033WE
e)	Pferdeweide	0,1850ha	x 0,8WE	0,148WE

Eingriffswert gesamt 0,315WE

Ausgleichswert

a)	überbaubare Fläche	0,1186ha	x 0,0WE	0,000WE
b)	Erschließungsflächen gepflastert	0,0464ha	x 0,25WE	0,012WE
c)	Verkehrsgrün	0,0050ha	x 0,8WE	0,004WE
d)	Gartenflächen	0,1959ha	x 1,3WE	0,255WE
e)	24 Bäume	0,0620ha	x 1,5WE	0,093WE

Ausgleichswert gesamt 0,364WE

Demnach ist eine Kompensation auf der gesamte Eingriffsfläche möglich. Unabhängig von der gesetzlichen Eingriffsregelung haben die textlichen Festsetzungen Nummer 5 zum Ziel, das nach der Bebauung auch eine ordentliche Begrünung der Gärten und ein

anpflanzen von Bäumen und Sträuchern erfolgt. Diese internen Anpflanzungen auf Baugrundstücken dienen der Erhöhung des Wohnwertes und des Kleinklimas im neuen Wohngebiet. Für die Anpflanzungen können standortgerechte Arten der folgenden Liste verwendet werden. Die Liste ist jedoch nicht abschließend und es können auch andere hier nicht aufgeführte standortgerechte Bäume und Sträucher angepflanzt werden.

4.3. Immissionsschutz

Abgesehen von den Immissionen des Durchgangsverkehrs auf der Straße „Allee“ bestehen keine Probleme des Immissionsschutzes

5. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes zu treffende Maßnahmen

5.1. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen. Die sogenannten Wirtschaftswege und übrigen Stellplätze werden im Rahmen der Bebauung, als im Rahmen der Bebauung dazugehörige Erschließungsanlagen einschließlich der Ver- und Entsorgungsanlagen, mit ausgebaut. Die oben genannten Flächen werden mittels privatrechtlicher Kaufverträge den späteren Baugrundstückseigentümern mit allen Rechten und Pflichten übertragen.

5.2. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes erfolgt durch den Anschluß an das jeweilige Leitungsnetz. Die Versorgung mit Frischwasser wird über die Erweiterung des Leitungsnetzes der umliegenden Straßen sicher gestellt. Die Löschwasserversorgung kann unter Beachtung der Forderung des Brandschutzes durch den Einbau eventuell notwendiger Ober- oder Unterflurhydranten und unter Bereitstellung des erforderlichen Wasserdruckes im Zuge des Ausbaues des Wasserleitungsnetzes sichergestellt werden. Dieses wird im Einzelnen in der Erschließungsplanung nachgewiesen. Die Abwässer werden durch gemeinschaftliche Sammelkanäle in den sogenannten Wirtschaftswegen im Freigefälle dem vorhandenen Kanalnetz in den umliegenden Wohnstraßen zugeführt und dort in den vorhandenen Anlagen im Freigefälle zu den Sammlern transportiert.

Die Stromversorgung des Gebietes wird durch das zuständige EVU durchgeführt. Ein gesonderter Standort für eine eventuelle erforderliche Transformatorenstation muß im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, weil solche Anlagen nach der BauNVO ohnehin als Ausnahme zulässig sind und ein geeigneter Standort zu gegebener Zeit im Einvernehmen mit der Stadt, dem Grundstückseigentümer und dem EVU festgelegt werden kann, ohne das dieses schon jetzt endgültig geschehen müßte. Erdarbeiten in der Nähe der Erdkabelleitung müssen dem zuständigen EVU – Wesertal Service-Center WSC Rodenberg, Lange Straße 85, 31552 Rodenberg, Tel. 05723/9438-0 - wenigstens 8 Tage vorher angezeigt werden. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird auf den hinreichenden Schutz der o.g. Leitung (Abstände und Bepflanzung etc.) hingewirkt.

Gas wird, wenn in den umliegenden Wohnstraßen bereits vorhanden, von dem zuständigen EVU zur Verfügung gestellt.

Die Telekom wird für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger frühzeitig unterrichtet. Hierzu ist es notwendig, den Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom, Niederlassung I Hannover, Postfach 9011, 30001

Hannover, Ressort SuN 14, Tel. 0511/308-9514 mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Müllabfuhr erfolgt in der Verantwortung durch den Landkreis.

5.3. Einstell- und Parkplätze

Gemäß den Ausführungsbestimmungen zu den §§ 46 und 47 NBauO sind im Bauantrag je Einfamilienhaus ein bis zwei Einstellplätze auf den Grundstücken nachzuweisen. Für Besucher werden keine gesonderten Stellplätze gefordert. Die zugenommene Motorisierung der letzten Jahre hat jedoch zu einem höheren durchschnittlichen Stellplatzbedarf geführt. Und deshalb können im Zuge des Ausbaues der Wohnwege im nördlichen Bereich entsprechend dem städtebaulichen Entwurf zusätzlich vier Einstellplätze geschaffen werden.

5.4. Einrichtungen für die Infrastruktur

Eine Bus- und Schulbushaltestelle ist fußgängerisch in max. 180m Entfernung aus dem Baugebiet erreichbar. Weitere Einrichtungen zur Infrastruktur, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind im Folgenden vorhanden:

Kiosk in einer Entfernung von max. 180 Metern,
Einkaufsmarkt in einer Entfernung von max. 400 Metern.

Dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13b „Masch“ werden die zweihundert bzw. zweihundertfünfzig Meter südöstlich liegenden Spielplätze in den Bebauungsplänen Nr. 14 „auf dem Bassenbrinke“ und Nr. 17 „Rehre-Rektorgarten“ zugeordnet.

5.5. Für die Stadt Rodenberg voraussichtlich entstehende Kosten für die Erschließung

Für die erforderlichen Anlagen zur Erschließung werden der Stadt

- 16 -

Rodenberg keine Kosten entstehen. Die entstehenden Kosten für das Anschließen an das vorhandene Netz der Ver- und Entsorgungsleitungen werden über die Erschließungskostenabrechnung an den oder die späteren Eigentümer weitergegeben bzw. über einen Erschließungsvertrag abgegolten.

6. Städtbauliche Bilanz

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von rund 0,5545ha.

Davon sind:

überbaubare Fläche Hotel und Gaststätte	0,0667ha	
Neu zu überbauende Fläche	0,1186ha	
Summe überbaubare Fläche	0,1853ha	0,1853ha
Nicht überbaubare Fläche im WA		0,3178ha
Gesamtfläche WA	0,5031ha	0,5031ha
Allgemeine Flächen wie Wohnwege Besucherstellplätze, Mülltonnenstandplätze und Grünfläche		0,0514ha
Gesamtfläche des Geltungsbereiches		0,5545ha

7. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung – Gestaltungssatzung)

7.1. Festlegung der Traufenhöhen

Die Traufenhöhe mit dem Höchstmaß von 4,20 wird festgesetzt, um die Gestaltung im Plangebiet der umliegenden Bebauung anzupassen und um zu verhindern, daß bei einer Festsetzung von max. 2 Geschossen ein quasi drittes Geschoss im Dachgeschoss

entsteht, was bei einer Dachneigung bis 48° durchaus möglich wäre. Die Traufenhöhe bestimmt sich durch die äußere Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut. Bezugshöhe ist die Gemeindestraße „Masch“ im Süden der Baufläche. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen.

7.2. Dächer

Für die zulässige Dachneigung werden aus gestalterischen Gründen geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von min. 28° bis max. 48° zugelassen. Diese Festsetzung entspricht der umliegenden Bebauung und soll dazu beitragen, daß sich die neue Bebauung in das Gesamtbild einfügt. Aus dem selben Grunde sind als Dacheindeckungsmaterial nur Pfannen in gedeckten rot und rotbraunen Farben zulässig. Hierauf wird in der örtliche Bauvorschrift detailliert hingewiesen und zwar durch Angabe der RAL-Werte. Für die Bandbreite „gedecktes rot bis rotbraun“ gelten folgende Farben :

- RAL 3000 Feuerrot
- RAL 3002 Karminrot
- RAL 3003 Rubinrot
- RAL 3009 Oxydrot
- RAL 3011 Braunrot
- RAL 8004 Kupferbraun
- RAL 8012 Rotbraun

Sonnenkollektoren werden aus energiespartechnischen Gründen zugelassen. Auf flachen Dächern der Nebengebäude, Garagen und Carports ist neben einer üblichen Bedachung eine begrünte Dacheindeckung nicht nur zugelassen, sondern sogar erwünscht.

7.3. Sockelhöhen

Um die Gesamthöhe der Neubauten der umliegenden Bebauung anzupassen, wird eine maximale Sockelhöhe von 0,80m

festgesetzt. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, daß durch die Instrumente Traufen- und Sockelhöhe wegen des hohen Grundwasserstandes eine Bebauung mit Unterkellerung nur mit hohem Finanziellen Aufwand wegen der erforderlichen wasserbautechnischen Ausführung zu ermöglichen ist.

8. Verfahrensdurchführung

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag in der Zeit vom 09. Januar 1999 bis einschliesslich 08. März 1999 öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden Beteiligt und über die öffentliche Auslegung informiert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert und war erneut öffentlich auszulegen. Der Entwurf des Bebauungsplanes lag in der Zeit vom 27. Juli 1999 bis einschliesslich 09. August erneut öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange wurden Beteiligt und über die öffentliche Auslegung informiert. Die Auslegungsfrist wurde zur Verfahrensbeschleunigung auf zwei Wochen verkürzt.

Die Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen und die dazugehörigen Beschlüsse des Rates siehe in der Anlage.

Der Rat der Stadt Rodenberg hat in seiner Sitzung am 20. Oktober 1999 den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen als Satzung sowie die Begründung gem. §9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Das Ergebnis der Prüfung durch den Rat der Stadt Rodenberg ~~wurde~~ **wird** gem. § 3 Abs. 2 Satz 6 BauGB mitgeteilt.

Rodenberg, den 27. Oktober 1999
Der Stadtdirektor


Wilke

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT über GESTALTUNG

gem. §§ 56 u. 97 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1. Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (Gestaltungssatzung) gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13b „Masch“

§ 2. Dachneigungen

Es sind nur Dachflächen mit einer Neigung von min. 28° bis max. 48° zulässig. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen.

§ 3. Dacheindeckung

Als Material für die Dacheindeckung sind nur Pfannen in gedeckten rot und rotbraunen Farben zulässig. Sonnenkollektoren werden zugelassen. Auf flachen Dächern der Nebengebäude, Garagen und Carports ist eine begrünte Dacheindeckung zugelassen.

§ 4. Traufenhöhe

Es wird eine Traufenhöhe von max. 4,20m zugelassen.

§ 5. Sockelhöhe

Es wird eine Sockelhöhe von max. 0,80m zugelassen.

§ 6. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 (3) NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, bei der folgende Festsetzungen dieser Bauvorschrift mißachtet werden:

Es sind nur Dachflächen mit einer Neigung von min. 28° bis max. 48° zulässig. Ausgenommen von dieser Vorschrift sind untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen.

Als Material für die Dacheindeckung sind nur Pfannen in gedeckten rot und rotbraunen Farben zulässig. Sonnenkollektoren werden zugelassen. Auf flachen Dächern der Nebengebäude, Garagen und Carports ist eine begrünte Dacheindeckung zugelassen.

Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 100.000,-- DM geahndet werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.** Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gem. § 1 (3) BauNVO die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO nicht zugelassen.
- 2.** Im allgemeinen Wohngebiet* (WA*) ist gem § 1 (3) BauNVO die Ausnahme nach § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO ausdrücklich zugelassen.
- 3.** In den durch TH gekennzeichneten überbaubaren Flächen darf gem. § 3 (1) Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 16 (3) BauNVO die Traufhöhe (bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen Außenwand und Dachhaut, an den Traufenseiten gemessen) die angegebene Höhe von 4,20m über der Bezugshöhe –Gemeindestrasse "Masch" im Süden der Baufläche nicht überschreiten.
- 4.** Wohngebäude dürfen gem. § 9 (1) Nummer 6 BauGB nicht mehr als zwei Wohnungen haben.
- 5.** Gem. § 9 (1) Nummer 25 a und b BauGB sind auf den Baugrundstücken je angefangene 300m² Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindesten 15 cm bzw. als mindestens dreijähriger Obstbaum und 5 standortgerechte Großsträucher 60 bis 100cm anzupflanzen und zu erhalten.
- 6.** Maßnahmen und Anpflanzungen nach den textlichen Festsetzungen Nummer 5 dieses Bebauungsplanes werden als Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffen in die Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die im Planungsbereich durch Bebauung entstehen. Sie sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer spätestens in der übernächsten auf den Beginn einer Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen.

Ergänzung zu den Textlichen Festsetzungen

Pflanzenliste:

Für Anpflanzungen können standortgerechte Arten der folgenden Liste verwendet werden. Die Liste ist aber nicht abschließend, so daß sie nicht Bestandteil der textlichen Festsetzungen wird.

Bäume:

Eberesche/Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Eisbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wildbirne	<i>Pyrus communis</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Apfelbäume	
Birnbäume	
Kirschenbäume	
Zwetschgenbäume	

Sträucher:

Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schneeball, Gemeiner	<i>Viburnum opulus</i>
Schneeball, Wolliger	<i>Viburnum lantana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>

Bei den Anpflanzungen sind die Regelungen des Niedersächsischen Nachbarschaftsrechtes (§ 50) zu beachten.

B-Plan Nr. 13 b "Masch" mit ÖBV und Teilaufhebung B-Plan Nr. 13

Samtgemeinde Rodenberg, OT Rodenberg

Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Abwägung

**B-Plan Nr. 13 b "Masch" mit ÖBV und Teilaufhebung B-Plan Nr. 13
Samtgemeinde Rodenberg, OT Rodenberg**

Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

- Abwägung



Bezirksregierung Hannover • Postfach 2 03 • 30002 Hannover

**Bezirksregierung
Hannover**
Dezernat 502
Wasserwirtschaft/Wasserrecht
Außenstelle Hildesheim

Samtgemeinde Rodenberg
Postfach 11 40

31548 Rodenberg

SAMTGEMEINDE RODENBERG	
Emp.	19. Feb. 1999
Abteilung:	

Bearbeitet von Herm Nitsch

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

- 61 26 -
27.01.99

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)

502.26.7 -21102/6-07-10

Durchwahl (05121) 164 -

125

Hildesheim

17.02.1999

Bauleitplanung der Stadt Rodenberg Bebauungsplan Nr. 13 b „Masch“

hier : Beteiligung des Gewässerkundlichen Landesdienstes

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom **27.01.1999** haben Sie mich um eine Stellungnahme zu den o. a. Planunterlagen gebeten.

Die Außenstelle Hildesheim des Dezernates 502 der Bezirksregierung Hannover kann diesbezüglich nur als Gewässerkundlicher Landesdienst (GLD) nach den 14. Ausführungsbestimmungen des NWG (Nds. MBl. Nr. 33/1992) zu den im Anhang der Verordnung genannten Fällen eine Stellungnahme abgeben.

Stellungnahme Gewässerkundlicher Landesdienst

Nach Prüfung der o. a. Planunterlagen werden die Belange des Gewässerkundlichen Landesdienstes (14. Ausführungsbestimmungen des NWG) nicht berührt.

Hinweise:

Grundsätzlich sollte das anfallende unbelastete Regenwasser auf den einzelnen Grundstücken versickern. Dies ist ein wesentlicher ökologischer Beitrag zur Sicherung der Grundwasserneubildung. Besteht keine Möglichkeit zur Versickerung und soll das Regenwasser über ein Trennsystem einem Vorfluter zugeführt werden, so ist dem Vorfluter pro Zeiteinheit keine größere Wassermenge als bisher zuzuleiten. Notwendige Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und -behandlung sollten in der Regel nach ATV-A 128 dimensioniert werden. Mögliche Fehl- und Schadstoffeinträge sowie die hohen Anfangsvermutzungen bei Regenwetter (Stoßbelastung im Vorfluter) sind durch geeignete Maßnahmen nach ATV-A 128 zu verhindern.

(502.26.10) (MUSTER2.DOC)

Dienstgebäude
Langelinienwall 26
31134 Hildesheim

Postfach
Postfach 10 14 52
31114 Hildesheim

Telekommunikation
Telefon: (0 51 21) 1 64 - 01
Telefax: (0 51 21) 1 64 - 1 00

Paketanschrift
Langelinienwall 26
31134 Hildesheim

Überweisung an Regierungsbezirkskasse Hannover

Konto-Nr. 250 015 61 Landeszentralbank Hannover (BLZ 250 000 00)
Konto-Nr. 101 359 883 Nordl. Landesbank Hannover (BLZ 250 500 00)
Konto-Nr. 3 00-305 GiroA Han (BLZ 250 100 30)

Hierzu zählen insbesondere Regenwasserrückhaltung und -behandlung sowie Regenwasserabschlag in den Schmutzwasserkanal.

Die Wirksamkeit dieser Maßnahmen auf den Vorfluter sollte nach Inbetriebnahme regelmäßig untersucht werden.

Ihr o.a. Bezugsschreiben ist an das Staatl. Amt für Wasser und Abfall Hildesheim (StAWA) gerichtet gewesen.

Ich möchte Sie darauf hinweisen, daß im Rahmen der Verwaltungsreform die StAWA mit Wirkung ab 01.01.1998 aufgelöst wurden und für die diesbezüglichen Aufgaben/ Stellungnahmen grundsätzlich die Bezirksregierung Hannover (z.B. als Gewässerkundlicher Landesdienst - „GLD“) in der Rechtsnachfolge steht. Vorstehende Aufgaben sind im Rahmen der internen Behördenneugliederung - bezogen auf die ehemalige, unverändert gebliebene räumliche Zuständigkeit des StAWA Hildesheim - der

Bezirksregierung Hannover

- Dezernat 502 - Außenstelle Hildesheim

Langelinienwall 26 • 31134 Hildesheim

Postfach 10 14 52 • 31114 Hildesheim

zugeordnet worden.

Ich bitte Sie, Ihre Adressdateien entsprechend zu aktualisieren und um zukünftige Verwendung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrage



(Nitsch)

Bez. Reg. Hannover, Dezernat 502 (Schreiben vom 17.2.1999)

Der Hinweis auf die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße wird auf eine gezielte Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers verzichtet. Hier erfolgt die Ableitung über den bereits bestehenden Anschluß an die RW-Kanalisation. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße ist eine Gefährdung angrenzender bzw. nachfolgender Vorflut nicht zu erwarten.

Ergebnis:

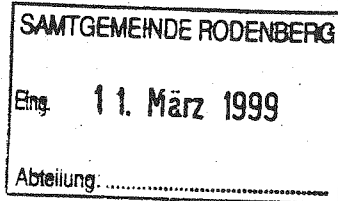
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



Elektrizitätswerk Wesertal GmbH • Postfach 10 13 63 • 31763 Hameln

Samtgemeinde Rodenberg
Postfach 1140

31548 Rodenberg



Zuständig:
Herr Kania

Abteilung Netzbetrieb
Bruchstraße 38, 32756 Detmold
Postfach 3027, 32720 Detmold
Telefon: 05231/707-0
Telefax: 05231/707-3666

Durchwahl:
05231/707-3646

Persönliche Fax-Durchwahl:
05151/814-3646

Email:
info@wesertal.de

Ihr Zeichen
61 26

Ihre Nachricht vom
27.01.1999

Unser Zeichen
TB/B-Kni 627

Datum
09.03.1999

Bauleitplan der Stadt Rodenberg Bebauungsplan Nr. 13b "Masch"

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit bestätigen wir den Eingang Ihres o.g. Bebauungsplanes und teilen Ihnen mit, daß unserseits keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufen eine Gasleitung, 10 kV-Erdkabel, Straßenbeleuchtungskabel sowie verschiedene Niederspannungserdkabel.

Wir bitten diese Leitung(en) in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Auf diese Versorgungseinrichtung(en) ist Rücksicht zu nehmen.

Unmittelbar über, bzw. neben den vorgenannten Versorgungseinrichtungen dürfen die Grundstücke nicht in einer die Versorgungseinrichtungen gefährdenden Weise genutzt werden. Daher ist auch von einer Bepflanzung mit tiefwurzelnden Bäumen oder Sträuchern in diesen Bereichen abzusehen.

- 2 -

Vorsitzender des Aufsichtsrats:
Rechtsanwalt Dr. Lucas Heumann
Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. und Dipl.-Wirtsch.-Ing.
Klaus H. Steffens (Vorsitzender)
Dr.-Ing. Klaus-Dieter Maubach

Rechtsform und Sitz der Gesellschaft:
Elektrizitätswerk Wesertal GmbH, Hameln
Registergericht:
Hameln, Handelsregister-Nr. Abt. B 24
USt.-Id.-Nr.: DE 115 443 898

Elektrizitätswerk Wesertal GmbH
Bahnhofstraße 18/20
31785 Hameln

Telefon: 05151/81-0
Telefax: 05151/81-1393
Internet: www.wesertal.de



Hinsichtlich der Gasversorgung wird bei anstehendem Bedarf eine Prüfung der Versorgungsmöglichkeit zugesagt.

Erdarbeiten in der Nähe der v.g. Versorgungseinrichtung(en) müssen unseren zuständigen Wesertal Service Center in :

WSC Rodenberg
Lange Straße 85
31552 Rodenberg
Tel.: 05723 / 3425

rechtzeitig - wenigstens 8 Tage vorher - mitgeteilt werden. Anhand der von uns bei der Anzeige der Baumaßnahmen ausgehändigten Bestandspläne besteht die Pflicht der bauausführenden Firma, die genaue Tiefe und Lage der Versorgungseinrichtungen durch Querschnitte, Suchschnitte o.ä. festzustellen.

Von einer Bepflanzung mit tiefwurzelnden Bäumen oder Sträuchern direkt über oder neben den unterirdischen Leitung(en) ist abzusehen.

Die Strom-, Gasversorgung des ausgewiesenen Bereiches ist durch die Erweiterung des Ortsnetzes gewährleistet.

Wir bitten die Belange unserer Energieversorgung bei Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Für weitere Fragen und Auskünfte stehen Ihnen unser v.g. WSC und unser Netzbetrieb in Detmold gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

ELEKTRIZITÄTSWERK WESERTAL GMBH

P. Voigt i.A. *H. Müller* *kin*

Elektrizitätswerk Wesertal GmbH (Schreiben vom 9.3.1999)

Der B-Plan ist nach Abstimmung mit dem Elektrizitätswerk Wesertal hinsichtlich der Lage der o. g. 10-kV-Erdkabelleitung ergänzt worden. Das Erdkabel ist als nachrichtliche Darstellung unter Verwendung der entsprechenden Planzeichen nunmehr erkennbar. Die angrenzend festgesetzte Baugrenze verläuft im Abstand von mindestens 3 m von dieser Versorgungsleitung. Die Niederspannungsleitungen befinden sich in der öffentlichen Verkehrsfläche und brauchen daher nicht gekennzeichnet zu werden.

In die Begründung zum B-Plan wird der Hinweis aufgenommen, daß Erdarbeiten in der Nähe der Erdkabelleitung dem zuständigen Wesertal Service Center:

WSC Rodenberg, Lange Straße 85, 31552 Rodenberg, Tel. 05723/9438-0 - wenigstens 8 Tage vorher - mitgeteilt werden müssen. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird auf den hinreichenden Schutz der o. g. Leitung (Abstände und Bepflanzung etc.) hingewirkt.

Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden berücksichtigt.



Deutsche Telekom AG, Niederlassung 1 Hannover
Postfach 90 11 30001 Hannover

Samtgemeinde Rodenberg
Postfach 1140

31548 Rodenberg

SAMTGEMEINDE RODENBERG

Beg. 17. Feb. 1999

Abteilung:

Referenz

-61 26-, 27.01.99

Zeichen

SuN 50-1 B 8512/0/109

Telefon

(0511) 308-9555, Telefax (0511) 308-9509

Datum

16.02.99

Betreff

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange,
hier: Bebauungsplan Nr.13b, "Masch"u. Teilaufhebung B-Plan Nr.13, Samtgemeinde
Rodenberg

Sehr geehrte Damen und Herren!

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die
Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen
Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der
Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Niederlassung 1 Hannover, Postfach
9011, in 30001 Hannover, Ressort SuN 45, Telefon (0511)308-9545, so früh wie
möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Erdmann

Deutsche Telekom AG

Niederlassung 1 Hannover Grädestraße 18, 30163 Hannover

Postfach 90 11 30001 Hannover

Telefon (05 11) 3 08-0, Telefax (05 11) 3 08-11 29, T-Online 0511 3 08-1 X 400.C=de: A=dbp P=telekom400-O=han1:CU1-04.S=nt-1-han

Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66) Kto-Nr. 1660 55-664

Pror. Dr. Heimit Simer (Vorsitzender)

Dr. Ron Sommer (Vorsitzender), Josef Brauner, Dorelv Buchal,

Dr. rer. nat. Hagen Hultsch, Dr. Heinz Kleinhammer, Dr. Joachim Kroske, Dipl.-Ing. Gerd Tenzer

Amtsgericht Bonn HRB 6794 Sitz der Gesellschaft Bonn, USt-IdNr. DE 123475223

Druck nach DIN EN ISO 9001



Deutsche Telekom AG, Niederlassung 1 Hannover
Postfach 90 11, 30001 Hannover

SAMTGEMEINDE RODENBERG

Eng. - 5. Juli 1999

Abteilung:

Samtgemeinde Rodenberg
Postfach 1140

31548 Rodenberg

Referenzen
Inser Zeichen
Durchwahl
Datum
Betrifft

-61 26-, 24.06.99

SuN 33a B 8512/0/430

Telefon (0511) 308-9555 , Telefax (0511) 308-9509

02.07.99

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange,
hier: Bebauungsplan Nr.13b, "Masch" mit ÖBV u. Teilaufhebung B-Plan Nr.13,
Samtgemeinde Rodenberg OT Rodenberg

Sehr geehrte Damen und Herren!

Zur o.a. Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 16.02.1999 Stellung
genommen.

Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Erdmann

Kausanschrift
Postanschrift
Telekontakte
Konten
Aussichtsrat
Vorstand
Handelsregister

Deutsche Telekom AG
Niederlassung 1 Hannover, Gradenstraße 19, 30163 Hannover
Postfach 90 11, 30001 Hannover
Telefon (05 11) 3 08-0, Telefax (05 11) 3 08-1109, Telefax (05 11) 3 08-1109, Internet www.telekom.de
Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 00, Kto-Nr. 1660 66-664
Präsident: Dr. Helmut Sibold (Vorsitzender)
Dr. Ron Sommer (Vorsitzender) Josef Bräuer, Dietrich Buchal, Jeffrey A. Heuberg
Dr. rer. nat. Hagen Hultsch, Dr. rer. nat. Ekkehard, Dr. jur. h. c. h. c. Dr. phil. Gerd Tenzler
Amtsgericht Bonn HRB 6794 Sitz der Geschäftsstelle Bonn US-Mo/Nr. DE 103476026

Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001

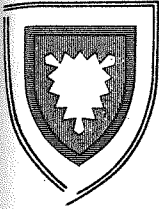
Deutsche Telekom (Schreiben vom 27.1.1999 und 24.06.1999)

Abwägung:

In die Begründung des B-Planes ist bereits der Hinweis aufgenommen worden, daß es für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger notwendig ist, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom, Niederlassung I Hannover, Postfach 9011, 30001 Hannover, Ressort SuN 14, Tel. 0511/308-9514, mindestens 9 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Ergebnis:

Der Hinweis wird berücksichtigt.



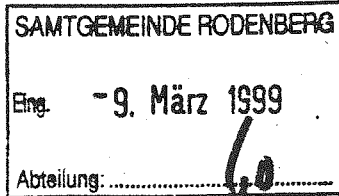
Landkreis Schaumburg

Der Landrat

Landkreis Schaumburg Postfach 31653 Stadthagen

Samtgemeinde Rodenberg

31552 Rodenberg



Amt: Bauordnungsamt
Zimmer-Nr.: 413
Auskunft erteilt: Herr Teubner

Tel.-Durchwahl: 05721/703- 519
Fax: 05721/703- 299
Besuchszeiten: Mo.: 8.30-12.00 Uhr und
13.30-15.30 Uhr
Fr.: 7.30-12.30 Uhr

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

Datum

63-612101/66/13b

04.03.1999

**Bauleitplanung der Stadt Rodenberg;
hier: Bebauungsplan Nr. 13b "Masch"
-Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4 (1) BauGB-**

Zu den uns mit Schreiben vom 27.01.1999 vorgelegten Planunterlagen werden folgende Anregungen vorgebracht:

Amt für Zivil- und Katastrophenschutz mit Schreiben vom 15.02.1999, AZ.: 38 50 32/66

Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes weisen wir darauf hin, daß bei Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes auch die Löschwasserversorgung sicherzustellen ist und zur Löschwasserentnahme DIN-gerechte Wasserentnahmestellen zu installieren sind und außerdem die Zuwegungen zu bebauten Grundstücken für die Feuerwehr jederzeit gewährleistet sein müssen.

Die Stadt Rodenberg hat gemäß §§ 1 und 2 des Nds. Brandschutzgesetzes vom 08.03.1978 in der zur Zeit geltenden Fassung die lt. § 42 NBauO für die Erteilung von Baugenehmigungen erforderliche Löschwasserversorgung in allen Bereichen herzustellen.

Für den Grundschutz bereitzustellende Löschwassermengen sind nach der 1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) - Arbeitsblatt W 405/Juli 1978 - zu bemessen. Der Grundschutz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der künftigen Nutzung 1.600 l/min. für eine Löschzeit von mind. zwei Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen.

- 2 -

Dienstgebäude:
Jahnstraße 20
31655 Stadthagen
Telefon: 05721/703-0
Telefax: 05721/703-299

Allgemeine Besuchszeiten:
Montag - Donnerstag 8.30 - 12.00 Uhr und
13.30 - 15.30 Uhr
Freitag 7.30 - 12.30 Uhr
soweit abweichend siehe oben und nach Vereinbarung

Kassenkonten:
Sparkasse Schaumburg-Lippe (BLZ 255 514 80) 470 142 043
Sparkasse Rinteln (BLZ 254 511 35) 300 244
Postbank Hannover (BLZ 250 100 30) 454 27 - 300

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und erforderlichenfalls durch zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen, z.B. Löschwasser-teiche, Löschwasserbrunnen, Zisternen usw., ist nachzuweisen und in einem Löschwasserplan, Maßstab 1 : 5000, mit Angabe der jeweiligen Löschwassermenge zu erfassen. Der Löschwasserplan ist der für den Brandschutz zuständigen Stelle des Landkreises, zusammen mit den sonstigen Planunterlagen, zuzustellen.

Wasserversorgungsleitungen, die gleichzeitig der Löschwasserentnahme dienen, müssen einen Mindestdurchmesser von DN 100 mm haben. Der erforderliche Durchmesser richtet sich nach dem Löschwasserbedarf.

Zur Löschwasserentnahme sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Hydranten zu installieren bei einer Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung oder Sauganschlüsse bei Entnahme von Löschwasser aus unabhängigen Löschwasserentnahmestellen.

Für den Einbau von Hydranten sind die Hydranten-Richtlinien des DVGW-Arbeitsblattes W 331/I-VII zu beachten. Für Löschwasser-sauganschlüsse gilt die DIN 14 244.

Die Löschwasserentnahmestellen sind nach DIN 4066 gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen. Sie sind freizuhalten und müssen durch die Feuerwehr jederzeit ungehindert erreicht werden können.

Jugendamt mit Schreiben vom 15.02.1999, AZ. 51 531-10/10

Das Plangebiet ist aus unserer Sicht ein Teil des Areals, das durch die Straßen "Allee", "Grover Straße" und "Masch" eingegrenzt wird. Da mit der geplanten Bebauung ein großer Teil der noch vorhandenen Grünfläche verloren geht, bitten wir darzulegen, wie dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder Rechnung getragen werden kann.

Bauordnungsamt

Aus der Sicht des Bauordnungsamtes werden zur o.g. Planung folgende Anregungen vorgebracht:

1. Die textlichen Festsetzungen Nr. 1 und Nr. 2 müssen berichtigt werden. Regelungen über die Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO können gemäß § 1 (6) BauNVO getroffen werden.
2. Die dritte textliche Festsetzung ist ebenfalls zu berichtigen. Der § 3 (1) Nr. 1 regelt die Beteiligung der Bürger.
3. Die Planzeichen sollten so wie in der Planzeichenverordnung vorgeschlagen, erklärt werden. (Geschoßflächenzahl, Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, Zahl der Vollgeschosse aber

nur, wenn das 2. Geschöß das Dachgeschoß bildet, offene Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, nicht überbaubare Grundstücksfläche, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen).

4. In die Planzeichnung muß der Hinweis auf die maßgebliche Fassung der BauNVO aufgenommen werden (s.a.VV-BauGB Nr. 42.4).
5. In der örtlichen Bauvorschrift unter § 3 ist eine Dacheindeckung mit "rotenund rotbraunen" Farben vorgeschrieben.

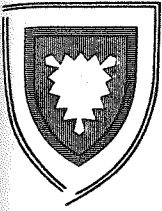
Eine solche Festsetzung der Dachfarbe ist nach geltender Rechtsprechung (OVG NRW 07.11.1995 - 11A 293/94) zu unbestimmt. Sofern nicht ausschließlich gebrannte Tonziegel verwendet werden sollen, ist die Angabe von RAL-Werten unverzichtbar.

6. Die Stellungnahme des Amtes für Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft liegt uns noch nicht vor. Wir senden Ihnen diese sofort nach Erhalt zu. Ein gemeinsames Gespräch über das Hochwasserproblem ~~hat~~ bei Ihnen am 08.03.1999 statt.

findet

Im Auftrage

Stelzer
Stelzer



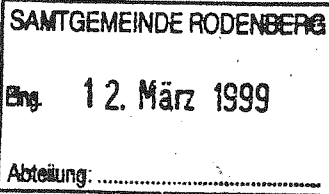
Landkreis Schaumburg

Der Landrat

Landkreis Schaumburg Postfach 31653 Stadthagen

Samtgemeinde Rodenberg

31552 Rodenberg



Amt: Bauordnungsamt
Zimmer-Nr.: 423
Auskunft erteilt: Herr Stelzer

Tel.-Durchwahl:
05721/703- 535
Fax:
05721/703- 299
Besuchszeiten: Mo.: 8.30-12.00 Uhr und
13.30-15.30 Uhr
Fr.: 7.30-12.30 Uhr

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

Datum

63-612101/66/13b

08.03.1999

Bauleitplanung der Stadt Rodenberg; hier: Bebauungsplan Nr. 13b "Masch"

Im Nachgang zu unserem Schreiben vom 04.03.1999 senden wir Ihnen anliegend eine Fotokopie der Stellungnahme unseres Amtes für Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft vom 05.03.1999 zu.

Wir bitten über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken zu beraten, abzuwägen und das Ergebnis bei Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Im Auftrage

Stelzer

Anlage

Az.: 67 14 40 / 66
SB.: Herr Hugo/d
Telefon: 417

Stadthagen, 05.03.1999

Amt 63

im Hause

Bauleitplanung der Stadt Rodenberg

Bebauungsplan Nr. 13 b "Masch"

Ihr Schreiben vom 01.02.1999

Zu dem oben genannten Bebauungsplan nehmen wir aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die westliche Grenze des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes der Rodenberger Aue. Die letzten Hochwasserereignisse haben gezeigt, dass das Plangebiet vom Hochwasser erreicht und überströmt wird und somit dem natürlichen Überschwemmungsgebiet der Rodenberger Aue zuzuordnen ist. Da hier im Falle der Bebauung sowohl der Bauherr als auch angrenzende Bereiche durch Wasserverdrängung mit nachteiligen Auswirkungen zu rechnen haben, bestehen aus wasserwirtschaftlicher Hinsicht zunächst grundsätzliche Bedenken gegen die derzeitige Bebauung ohne die entsprechenden vorkehrenden Schutzmaßnahmen.

Die Möglichkeit einer Bebauung könnte evtl. dann verwirklicht werden, wenn das Gebiet durch eine entsprechende Eindämmung vor dem durchstömenden Wasser geschützt wird und der Verlust an Retentionsraum durch andere Maßnahmen, wie z. B. zeitnahe Verwirklichung der Rückstaubecken am Salzbach, ausgeglichen wird. Insgesamt ist dabei die Schadlosigkeit der vorgesehenen Verwaltung gegenüber Dritten nachzuweisen.

Aufgrund der relativ geringen Plangebietsgröße werden zentrale Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung nicht für erforderlich gehalten. U. E. sollten Überlegungen zur dezentralen Regenwasserrückhaltung/Regenwassernutzung angestellt werden, um den Abfluss der zu bebauenden Flächen auf ein Minimum zu reduzieren.

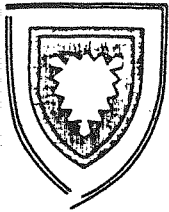
Altablagerungen sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.

D. LR.

I. A.



(Hugo)



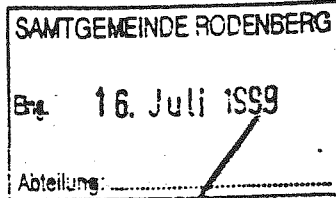
Landkreis Schaumburg

Der Landrat

Landkreis Schaumburg Postfach 31653 Stadthagen

Samtgemeinde Rodenberg

31552 Rodenberg



Amt: Bauordnungsamt
Zimmer-Nr.: 423
Auskunft erteilt: Herr Stelzer

Tel.-Durchwahl:
05721/703- 535
Fax:
05721/703- 299
Besuchszeiten: Mo.: 8.30-12.00 Uhr und
13.30-15.30 Uhr
Fr.: 7.30-12.30 Uhr

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

Datum

63-6112101/66/13b

13.07.1999

Bauleitplanung der Stadt Rodenberg;
hier: Bebauungsplan Nr. 13b "Masch" mit örtlicher Bauvorschrift
Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB

Zu den uns mit Schreiben vom 24.06.1999 vorgelegten Planunterlagen werden folgende Anregungen vorgebracht:

Amt für Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft mit Schreiben vom 07.07.1999, AZ. 67 14 40/66

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die westliche Grenze des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes der Rodenberger Aue an.

Die Hochwasserereignisse der letzten Zeit haben gezeigt, dass das Plangebiet vom Hochwasser erreicht und überströmt wird und somit dem natürlichen Überschwemmungsgebiet der Rodenberger Aue zuzuordnen ist.

Da hier im Falle einer Bebauung mit nachteiligen Auswirkungen auf die jeweiligen Bauherrn und angrenzende Flächen zu rechnen ist, bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzliche Bedenken gegen eine geplante Bebauung der Bereiche ohne entsprechende vorkehrende Schutzmaßnahmen. Diese Problematik wurde bereits in unserer Stellungnahme vom 05.03.1999 dargelegt.

In den nun vorliegenden Unterlagen wird jedoch auf die Hochwasserproblematik in keinsten Weise eingegangen, so dass die in der oben genannten Stellungnahme vom 05.03.1999 geäußerten Bedenken bezüglich der Hochwasserproblematik aufrecht erhalten werden.

Altablagerungen sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.

- 2 -

Landratsgebäude:
Jahrstraße 20
31653 Stadthagen
Telefon: 05721/703-0
Telefax: 05721/703-299

Allgemeine Besuchszeiten:
Montag - Donnerstag 8.30 - 12.00 Uhr und
13.30 - 15.30 Uhr
Freitag 7.30 - 12.30 Uhr
sonst. abweichend siehe oben und nach Vereinbarung

Kassenkonten:
Sparkasse Schaumburg-Lippe (BLZ 255 514 80) 470 142 043
Sparkasse Rinteln (BLZ 254 511 35) 300 244
Postbank Hannover (BLZ 250 100 30) 454 27 - 300

Bauordnungsamt

Aus der Sicht des Bauordnungsamtes werden zur o.g. Planung folgende Anregungen vorgebracht:

1. Durch die in § 6 "Ordnungswidrigkeiten" (ÖBV) teilweise wiederholten Vorschriften wird Rechtsunsicherheit entstehen. Wir empfehlen den § 6 "Ordnungswidrigkeiten" wie folgt zu fassen:

"Ordnungswidrig im Sinne des § 91 (3) NBauO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig den vorgenannten Bauvorschriften zuwiderhandelt".
2. Auf dem Deckblatt des B-Planes sollte die 2. öffentliche Auslegung mit § 3 (3) BauGB angegeben werden.
3. Die Grundflächenzahl ist mit 0,35 als Höchstmaß festgesetzt. Wir halten es für erforderlich zu klären, wie mit den Grundflächen von Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO verfahren werden soll.
4. In die Planzeichnung muss der Hinweis auf die maßgebliche Fassung der BauNVO aufgenommen werden (s.a. VV-BauGB Nr. 42.4). In diesem Falle "BauNVO vom 23.01.1990".

Im Auftrage


Stelzer



Landkreis Schaumburg

Der Landrat

Landkreis Schaumburg Postfach 31653 Stadthagen

Samtgemeinde Rodenberg

31552 Rodenberg

SAMTGEMEINDE RODENBERG

Eng. 20. Juli 1999

Abteilung:

Amt: Bauordnungsamt

Zimmer-Nr.: 423

Auskunft erteilt: Herr Stelzer

Tel.-Durchwahl:

05721/703- 535

Fax:

05721/703- 299

Besuchszeiten: Mo.: 8.30-12.00 Uhr und

13.30-15.30 Uhr

Fr.: 7.30-12.30 Uhr

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

Datum

63-612101/66/13b

19.07.1999

**Bauleitplanung der Stadt Rodenberg;
hier: Bebauungsplan Nr. 13b "Masch" mit örtl. Bauvorschrift**

Im Nachgang zu unserem Schreiben vom 13.07.1999 senden wir Ihnen anliegend eine Fotokopie der Stellungnahme unseres Amtes für Zivil- und Katastrophenschutz vom 12.07.1999 zu.

Wir bitten über die vorgebrachten Anregungen zu beraten, abzuwägen und das Ergebnis bei Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Im Auftrage

Stelzer

Anlage

Amt 32

Az.: 38 50 32/66

Stadthagen, 12.07.1999

Amt 63

im Hause

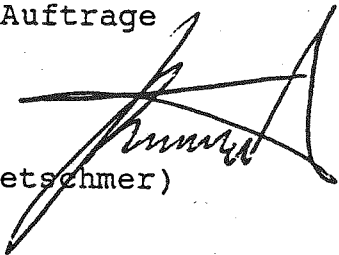
**Bauleitplanung der Stadt Rodenberg;
Bebauungsplan Nr. 13 b "Masch"**

**Anforderung einer brandschutztechnischen Stellungnahme
vom 28.06.1999 - Az.: 63 - 61 21 01/66/13b -**

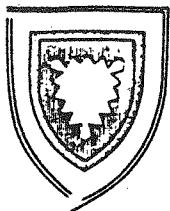
Zu o.g. Bebauungsplan haben wir mit Schreiben vom 15.02.1999
Stellung genommen. Weitere Anregungen und Bedenken haben sich
zwischenzeitlich nicht ergeben.

D. LR.

Im Auftrage



(Kretschmer)



Landkreis Schaumburg

Der Landrat

Landkreis Schaumburg Postfach 31653 Stadthagen

Samtgemeinde Rodenberg

31552 Rodenberg

SAMTGEMEINDE RODENBERG

Erh. 22. Juli 1999

Abteilung:

Amt: Bauordnungsamt
Zimmer-Nr.: 423
Auskunft erteilt: Herr Stelzer

Tel.-Durchwahl:
05721/703- 535
Fax:
05721/703- 299
Besuchszeiten: Mo.: 8.30-12.00 Uhr und
13.30-15.30 Uhr
Fr.: 7.30-12.30 Uhr

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen

Datum

63-6112101/66/13b

21.07.1999

**Bauleitplanung der Stadt Rodenberg;
hier: Bebauungsplan Nr. 13b "Masch" mit örtlicher Bauvorschrift**

Im Nachgang zu unserem Schreiben vom 13.07.1999 senden wir Ihnen anliegend eine Fotokopie der Stellungnahme unseres Amtes für Wirtschaftsförderung und Regionalplanung vom 15.07.1999 zu.

Wir bitten über die vorgebrachten Anregungen zu beraten, abzuwägen und das Ergebnis bei Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Im Auftrage


Stelzer

Anlage

Dienstgebäude:
Jahnstraße 20
31655 Stadthagen
Telefon: 05721/703-0
Telefax: 05721/703-299

Allgemeine Besuchszeiten:
Montag - Donnerstag 8.30 - 12.00 Uhr und
13.30 - 15.30 Uhr
Freitag 7.30 - 12.30 Uhr
sonst: abweichend siehe oben und nach Vereinbarung

Kassenkonten:
Sparkasse Schaumburg-Lippe (BLZ 255 514 80) 470 142 043
Sparkasse Rinteln (BLZ 254 511 35) 300 244
Postbank Hannover (BLZ 250 100 30) 454 27- 300

Az.: 80 (44 24 03/66)
Sachbearbeiter: Herr Schäfer

Stadthagen, 15.07.1999

AMT 61

im Hause

**Bauleitplanung der Stadt Rodenberg;
Bebauungsplan Nr. 13 b "Masch" mit örtlicher Bauvorschrift;
- Auslegung gem. § 3 (2) BauGB;**

Ihre Anfrage vom 28.06.1999 - Az.: 63-61 21 01/66/13b

Zu der oben stehenden Bauleitplanung der Stadt Rodenberg nehmen wir aus der Sicht der Unteren Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung:

Aus raumordnersicherer Sicht bestehen gegen die Änderungen des o.a. Bebauungsplanes die im Wesentlichen auf eine Verringerung der überbaubaren Flächen und damit zu einer Verbesserung der Oberflächenwasserversickerung im Plangebiet führen keine Bedenken.

D.L.R.
I.A.


(Ewald Freese)

Landkreis Schaumburg, Stadthagen

. Amt für Zivil- und Katastrophenschutz (Stellungnahme vom 04.03.1999, 19.07.1999)

Die Belange des Zivil- und Katastrophenschutzes und insbesondere die Belange des Feuerschutzes hinsichtlich der Bereitstellung von ausreichenden Löschwassermengen, Anordnung von Hydranten im öffentlichen Straßenraum werden bei der konkreten Ausbauplanung der entsprechenden Kanalbau- und Straßenbaumaßnahmen berücksichtigt.

In die Begründung zum B-Plan wurde der Hinweis aufgenommen (Kapitel 7.2 „Trink- und Löschwasserversorgung“), dass der für Brandschutz zuständigen Stelle des Landkreises ein Löschwasserplan i. M. 1:5000 mit den notwendigen Unterlagen zuzustellen ist.

Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden berücksichtigt.

- Amt für Kreisstraßen Wasser- und Abfallwirtschaft (Stellungnahme vom 08.03.1999, 13.07.1999)

Die Rodenberger Aue verläuft in Süd-Nord-Richtung der Stadt Rodenberg. In zeitlich nicht vorhersehbaren Abständen treten unterschiedliche Hochwassersituationen auf, die im Gesamtverlauf der Aue bei extremen Hochwässern auch unkontrolliert über die Ufer steigt und benachbarte Grundstücke und Flächen überschwemmt.

Das von außen über die Ufer strömende Hochwasser kann eine Größenordnung einnehmen, dass nicht nur unmittelbar, sondern auch mittelbar angrenzenden Grundstücke und Flächen hiervon betroffenen sind. Bei derartigen Ereignissen handelt es sich dann zeitweise auch um Flächen, die nicht mehr im gesetzlichen, sondern im natürlichen Überschwemmungsgebiet der Rodenberger Aue liegen und zwischenzeitlich bebaut sind.

Bei dem hier in Rede stehenden Plangebiet handelt es sich um einen dem Siedlungsbereich Masch eindeutig zuzuordnenden und durch Bebauung geprägten Bereich.

Nicht nur in der Umgebung, sondern auch innerhalb des Plangebietes sind bereits bauliche Anlagen (Hotel), ehemals landwirtschaftlich genutzte Nebenanlagen mit den zugehörigen und nahezu vollversiegelten Flächen vorhanden, für die zum einen auf der Grundlage eines bestehenden B-Planes und zum anderen aus der Lage innerhalb des eindeutig festzustellenden "im Zusammenhang bebauten Ortsteiles" (§ 34 BauGB) bereits vor Planbeginn Baurechte bestanden und bestehen.

Da es sich bei den aufgezeigten und den Siedlungsbereich Masch erfaßten Hochwässern um von außen und unkontrolliert zuströmendes Wasser handelt und alle betroffenen Grundstücke in gleicher Weise betroffen werden, kann ein ursächlicher Zusammenhang mit der hier in Aufstellung befindlichen B-Planung nicht hergeleitet werden.

Die Umgebung dieses Planbereiches wird bei derartigen Hochwassersituationen auch nicht erkennbar durch die hinzukommende Bebauung erheblich beeinträchtigt, da die hinzukommende Bebauung bei Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung (mit Scheune) und im Vergleich der Menge des auftretenden Hochwassers gering ist. Dennoch wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,35 gesenkt und die überbaubaren Grundstücksflächen auf das notwendige Maß reduziert, um einen örtlichen Beitrag zur Entspannung etwaiger Hochwassersituationen zu leisten. Die überbaubaren Flächen sind so angeordnet, dass die Abströmrichtung des Hochwassers beachtet wird (Schmalseite der Gebäude zeigt in Richtung Süden).

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, daß die geplante Bebauung, wie jede andere innerhalb des Kernstadtbereiches neu errichteten baulichen Anlagen auch, zu einer gewissen örtlichen Verdrängung des auftretenden Wassers führt. Dieser Effekt wird nicht bestritten. Dieser Effekt geht jedoch von jedem Hindernis, das innerhalb des Plangebietes bzw. auch benachbarter Grundstücke bzw. im Einzugsbereich des Hochwassers gelegener Grundstücke bebaut und gestattet wurde und wird, aus.

Hierbei sei auf die faktische Wechselbeziehung und Betroffenheit der Grundstücke untereinander besonders hingewiesen. Die Beeinflussung der örtlichen Hochwassersituation wirkt sich somit nicht ausschließlich auf die Grundstücke der Anlieger aus, sondern kann wechselseitig auch von den Anliegergrundstücke selbst ausgehen oder bereits beeinflusst sein und auf "Dritte" Grundstücke (auch auf das Plangebiet) einwirken.

Diese beschriebene Situation führt jedoch nicht zu einer grundsätzlichen Unbebaubarkeit der vom Hochwasser betroffenen Grundstücke. Die o. b. Verdrängung (bewirkt durch bauliche Anlagen o.ä.) führt nicht zwangsläufig zu einer messbaren Erhöhung des Wasserstandes oder zu einer Beeinflussung der Abflussgeschwindigkeit. Dies insbesondere nicht, weil der hier in Planung befindliche Siedlungsbereich mit rd. 2000 qm überbaubare Grundstücksfläche (nach Abzug der ehemaligen Scheune 1000 qm) eine vergleichsweise geringe Bebauung darstellt und im Verhältnis zum auftretenden Hochwasser untergeordnet ist.

Der Verzicht auf Bebauung würde die auftretenden Hochwassersituationen nicht vermeiden. Innerhalb des B-Planes können auch keine baulichen Maßnahmen getroffen werden, die eine Verbesserung der Hochwassersituation bewirken könnten. Hierfür ist das Plangebiet zu klein und hinsichtlich der Lage ungeeignet. Gemäß dem Gleichheitsgrundsatz müsste für jedes im natürlichen Überschwemmungsgebiet der Rodenberger Aue gelegene Grundstück ein Verbot für die Errichtung weiterer baulicher Anlagen und sonstiger Abflusshindernisse ausgesprochen werden, was unrealistisch wäre.

Geeignete bauliche Maßnahmen zur Verbesserung/Entspannung der Hochwassersituation sind seitens der Stadt Rodenberg in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Schaumburg und dem zuständigen Unterhaltungsverband abgestimmt, zum Teil bereits realisiert und auch für den Bereich zwischen Brücke Lange Straße und Brücke B 442 vorgesehen. Für diesen Abschnitt, dessen Realisierung mittelfristig vorgesehen ist, ist bereits ein Planfeststellungsverfahren zum Abschluss gebracht worden. Durch Verwallungen und Spundwände soll eine Entspannung der Hochwassersituation bewirkt werden.

Aus der Gesamtheit der realisierten und geplanten baulichen Maßnahmen wird eine spürbare Entspannung der Hochwassersituation erwartet.

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die bereits über den bestehenden B-Plan Nr. 13 und über die Lage des innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles bestehenden Baurechte nicht eingeschränkt werden sollen. Insofern wird bei Berücksichtigung der o. b. Maßnahmen zur Verbesserung der Hochwassersituation der Bebauung des Plangebiets, d. h. der Deckung des Wohnbedarfes, gegenüber dem Bauungsverzicht der Vorrang eingeräumt.

Der ordnungsgemäße Abfluss des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers kann über die vorhandenen öffentlichen Entwässerungsanlagen sichergestellt werden. Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserrückhaltung/Regenwassernutzung können dabei von den Grundstückseigentümern auf den Grundstücken realisiert werden. Nach dem NWG obliegt dabei die Verpflichtung für eine schadlose Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers vorrangig dem Grundstückseigentümer. Dieser hat unter Berücksichtigung der auf dem Baugrundstück bestehenden rechtlichen und technischen Möglichkeiten Anlagen für die Beseitigung von Oberflächenwasser zu planen, herzustellen und zu betreiben.

Der Hinweis, dass Altablagerungen im Plangebiet nicht bekannt sind, wird zur Kenntnis genommen.

Die Lage des Plangebietes im Nahbereich der gesetzlichen Überschwemmungsgebiete der Rodenberger Aue wird berücksichtigt.

Es wird nicht bestritten, dass das Gewässer Rodenberger Aue hydraulisch stark belastet ist und es daher u. a. auch innerhalb des hier in Rede stehenden Planbereiches zeitweise zu Hochwasserereignissen kommt. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die mit dem B-Plan Nr. 13b "Masch" vorbereitete pot. Versiegelung nicht zu einer Verschärfung der o. g. Situation beiträgt. Es ist festzustellen, dass die von der Bauleitplanung betroffenen Grundstücke ohne B-Plan Nr. 13 b dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gem. 34 BauGB (westlicher Teil) und dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 13 "Masch" zuzuordnen sind. Der B-Plan Nr. 13 b nimmt die daraus bereits gegenwärtig bestehenden Baurechte auf und bringt sie in eine für den Bereich Masch angemessene städtebauliche Ordnung. Bauliche Auswüchse hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, die sich aus der Realisierung eines Bauvorhabens im Innenbereich (§ 34 BauGB) ergeben könnten, will die Stadt Rodenberg zugunsten der umliegenden Wohngrundstücke verhindern. Zur Abrundung der städtebaulichen Situation wird der Ostteil des betroffenen Grundstückes mit in diese Bauleitplanung aufgenommen und in die städtebauliche Gesamtbetrachtung einbezogen.

Es ist festzustellen, dass auf der Grundlage des § 34 BauGB eine bereichsübliche Versiegelungsrate von rd. 50 % zu erwarten gewesen wäre. Diese Beurteilung ergibt sich aus der Betrachtung der in der unmittelbaren Umgebung innerhalb und außerhalb des Planbereiches bereits bebauten und befestigten Grundstücksflächen. Ebenfalls sei auf den rechtsverbindlichen B-Plan hingewiesen, der zur städtebaulichen Entwicklung der östlich und nördlich angrenzenden Flächen entwickelt wurde und für die östliche Teilfläche überbaubare Flächen (Baurechte) festsetzt. Diese Bauleitplanung ist nicht ursächlich für die aufgezeigte Hochwassersituation und auch nicht geeignet, die aufgeführte Problematik abschließend zu lösen.

Auf der Grundlage des § 34 BauGB des B-Planes "Masch" wäre eine zur Straße Masch orientierte Bebauung, die ebenfalls über die vorhandenen Regenwasserkanäle an die Vorflut hätte angeschlossen werden können, möglich. Der B-Plan Nr. 13 b orientiert sich hinsichtlich der Stellung der baulichen Anlagen an die in der Umgebung des Plangebietes erkennbaren und prägenden Einzel- und Doppelhausbebauung und nimmt somit die durch den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mögliche Entwicklungsgrenze und städtebauliche Struktur auf. Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen ist derart gewählt worden, dass die baulichen Anlagen mit ihrer Schmalseite zur Hauptstrom/-fließrichtung des Hochwassers orientiert sind. Die baulichen Anlagen bieten daher, ebenso wie die Gebäude Masch Nr. 12 - 20, keinen erheblichen zusätzlichen Widerstand. Erhebliche zusätzliche Aufstauereignisse sind gegenüber der gegenwärtigen Situation nicht zu erwarten.

Ebenfalls geht der B-Plan in Form der Festsetzung der Grundflächenzahl, die im Aufstellungsverfahren von 0,4 auf 0,35 reduziert wurde, auf die örtlich typische bauliche Verdichtung und Versiegelungsrate ein. Bei Berücksichtigung der im Rahmen des § 34 BauGB möglichen Bebauung und der im B-Plan festgesetzten GRZ einschl. gem. BauNVO zulässigen Bodenversiegelung ist nicht von einer Verschärfung etwaig auftretender Hochwassersituationen der Rodenberger Aue auszugehen.

Der B-Plan Nr. 13 "Masch" ordnet somit lediglich die bereits im Ursprungsbebauungsplan und auf der Grundlage des § 34 BauGB max. mögliche Bebauung. Dem pot. Bauherren wird freigestellt, welche Art der Oberflächenwasserableitung er wählt. Gemäß dem NWG ist der Grundstückseigentümer zur ordnungsgemäßen Beseitigung des Oberflächenwassers zuständig. Er hat dabei die wasserrechtlichen Vorschriften und Genehmigungsverfahren zu beachten.

Der Verzicht auf Bebauung würde die auftretenden Hochwassersituationen nicht vermeiden. Innerhalb des B-Planes können auch keine geeigneten baulichen Maßnahmen getroffen werden, die eine Verbesserung der Hochwassersituation bewirken könnten. Hierfür ist das Plangebiet zu klein und hinsichtlich der Lage ungeeignet. Gemäß dem Gleichheitsgrundsatz müsste auf jedem im natürlichen Überschwemmungsgebiet der Rodenberger Aue gelegenen Grundstück ein Verbot für die Errichtung weiterer baulicher Anlagen und sonstiger Abflusshindernisse ausgesprochen werden, was unrealistisch wäre.

Geeignete bauliche Maßnahmen zur Verbesserung/Entspannung der Hochwassersituation sind seitens der Stadt Rodenberg in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Schaumburg und dem zuständigen Unterhaltungsverband abgestimmt, zum Teil bereits realisiert und auch für den Bereich zwischen Brücke Lange Straße und Brücke B 442 vorgesehen. Für diesen Abschnitt, dessen Realisierung mittelfristig vorgesehen ist, ist bereits ein Planfeststellungsverfahren zum Abschluss gebracht worden. Durch Verwallungen und Spundwände soll eine Entspannung der Hochwassersituation bewirkt werden.

Aus der Gesamtheit der realisierten und geplanten baulichen Maßnahmen wird eine spürbare Entspannung der Hochwassersituation erwartet.

Ergebnis: Die Anregungen und Hinweise werden z.T. berücksichtigt.

- Amt für Wirtschaftsförderung und Regionalplanung (Stellungnahme vom 21.07.1999)

Es wird zur Kenntnis genommen, daß seitens der Unteren Landesplanungsbehörde zum B-Plan Nr. 13 b "Masch" keine Bedenken vorgetragen werden.

Ergebnis:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- Bauordnungsamt (Stellungnahme vom 04.03.1999, 13.7.1999)

Die textlichen Festsetzungen Nr. 1 und 2 wurden derart berichtigt, dass Regelungen über die Ausnahme gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht nach § 1 Abs. 3, sondern nach § 1 Abs. 6 BauNVO getroffen werden.

Bei Nr. 3 der textlichen Festsetzung handelt es sich um einen Schreibfehler, der Hinweis auf § 3 Abs. 1 Nr.1 BauGB wurde in § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB geändert. Die Hinweise zur Erläuterung der Planzeichen wurden berücksichtigt. Bei Grund- und Geschossflächenzahl wird das Wort "mögliche" gestrichen und dafür das "Höchstmaß" eingesetzt.

Bei der Anzahl der Vollgeschosse wird das Wort "mögliche" ersatzlos gestrichen. Der Zusatz " aber nur, wenn das zweite Geschoss das Dachgeschoss bildet" soll bleiben, um einen Hinweis auf max. mögliche Bauweisen (Einschränkung der Geschossigkeit) zu geben.

Bei der Kennzeichnung der offenen Bauweise wird das Wort Bebauung durch Bauweise ersetzt. Die Erklärung über bebaubare und nicht überbaubare Flächen bleibt bestehen. Die Geh- Fahr- und

Leitungsrechte werden durch den Zusatz mit Geh-, -Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen ergänzend erläutert.

Der Hinweis auf die maßgebliche Fassung der BauNVO wird auf den B-Plan aufgetragen. Ebenfalls werden die jeweils zur Anwendung kommenden RAL-Farben einschl. Nummer in die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung eingefügt.

Der Hinweis auf die Formulierung des § 6 "Ordnungswidrigkeiten" wird redaktionell berücksichtigt.

Ebenfalls wird das Deckblatt der Begründung, wie angeregt, redaktionell ergänzt.

Die Begründung des B-Planes wird derart ergänzt, daß der Hinweis auf die Möglichkeit der Überschreitung der GRZ um 50 %, die für bauliche Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO besteht, nicht eingeschränkt wird. Der Verzicht auf die Einschränkung erfolgt, um die Belange der Bodenschutzklausel, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist, hinreichend berücksichtigen zu können. Aufgrund der stark eingeschränkten überbaubaren Flächen, die in diesem Bereich Garagen und/oder Carport u. a. nicht mehr zulassen, wird die Überschreitung der GRZ zugelassen.

Ergebnis:

Die Hinweise und Anregungen werden berücksichtigt.

Jugendamt (Stellungnahme vom 04.03.1999)

Das bislang auf den betroffenen Grundstücken stattgefundenen Kinderspiel ist von den Grundstückseigentümern geduldet worden. Die diesem B-Plan Nr. 13 b zugeordneten Flächen sind hinsichtlich der Spiel- und Bewegungsbedürfnisse der dort bereits lebenden Kinder in der Vergangenheit dem Baugebiet Rektorgarten und dem dort befindlichen Spielplatz zugeordnet worden. Aufgrund der geringen Größe des Baugebietes und der Absicht mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, wird innerhalb des Plangebietes auf einen Kinderspielplatz verzichtet. Die Stadt Rodenberg prüft gegenwärtig, ob die Ausweisung und Gestaltung von benachbarten Straßen als verkehrsberuhigte Bereiche möglich ist und somit ein Beitrag zur Deckung der örtlichen Spiel- und Bewegungsbedürfnisse geleistet werden kann.

Die Stadt Rodenberg wird daher einen Antrag auf Ausnahme von den Regelungen des Nds. Gesetzes über Spielplätze stellen.

Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden berücksichtigt

UNTERHALTUNGSVERBAND NR. 53

"WEST- UND SÜDAUE"

- DER VERBANDSVORSTEHER -

Körperschaft des öffentlichen Rechts

SAMTGEMEINDE RODENBERG

- 5. März 1999

Könnung:

Geschäftsstelle: 31515 Wunstorf, OT Luthe, Kirchplatz 2

An die
Samtgemeinde Rodenberg
Amtsstr. 5

31552 Rodenberg

31515 Wunstorf, den 02.03.1999

Telefon: (0 50 31) 7 71 80

Telefax-Nr.: (0 50 31) 7 71 80

Konto: 456370188

Sparkasse Schaumburg-Lippe

BLZ: 255 514 80

Postfach 12 80 - PLZ: 3 15 02

Unser Zeichen: 53 - 70 - 5

Ihr Zeichen: 6126

Bauleitplanung der Stadt Rodenberg

Bebauungsplan Nr. 13b, "Masch"

Anfrage vom 27.01.1999

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den B-Plan Nr. 13b "Masch" in der SG Rodenberg werden vom UHV Nr. 53 erhebliche Bedenken geltend gemacht.

Begründung:

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet liegt im natürlichen Überschwemmungsgebiet der Rodenberger Aue. Letztmalig war dieses Gebiet im Jahre 1998 2 mal überflutet. Durch das Zubauen dieses Retentionsraumes wird es zu einer Verlagerung des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes im Bereich der Straße "Masch" in südlicher Richtung kommen. Da das Hochwasser nicht mehr abfließen kann, wird ein erhöhter Rückstau entstehen, der die vorhandenen Häuser "Masch" Nr. 12 - 24 gefährdet.

Aus den vorgenannten Gründen ist daher eine Zustimmung Ihres Vorhabens nicht möglich.

Eine Durchschrift dieses Schreibens hat der LK Schaumburg "Untere Wasserbehörde" erhalten.

Mit freundlichen Grüßen

(Bartels)

Unterhaltungsverband Nr. 53 West- und Südaue, Wunstorf (Schreiben vom 02.03.1999)

Die Lage des Plangebietes im Nahbereich der gesetzlichen Überschwemmungsgebiete der Rodenberger Aue wird berücksichtigt.

Es wird nicht bestritten, dass das Gewässer Rodenberger Aue hydraulisch stark belastet ist und es daher u. a. auch innerhalb des hier in Rede stehenden Planbereiches zeitweise zu Hochwasserereignissen kommt. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die mit dem B-Plan Nr. 13b "Masch" vorbereitete pot. Versiegelung nicht zu einer Verschärfung der o. g. Situation beiträgt. Es ist festzustellen, dass die von der Bauleitplanung betroffenen Grundstücke ohne B-Plan Nr. 13 b dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gem. 34 BauGB (westlicher Teil) und dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 13 "Masch" zuzuordnen sind. Der B-Plan Nr. 13 b nimmt die daraus bereits gegenwärtig bestehenden Baurechte auf und bringt sie in eine für den Bereich Masch angemessene städtebauliche Ordnung. Bauliche Auswüchse hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, die sich aus der Realisierung eines Bauvorhabens im Innenbereich (§ 34 BauGB) ergeben könnten, will die Stadt Rodenberg zugunsten der umliegenden Wohngrundstücke verhindern. Zur Abrundung der städtebaulichen Situation wird der Ostteil des betroffenen Grundstückes mit in diese Bauleitplanung aufgenommen und in die städtebauliche Gesamtbetrachtung einbezogen.

Es ist festzustellen, dass auf der Grundlage des § 34 BauGB eine bereichsübliche Versiegelungsrate von rd. 50 % zu erwarten gewesen wäre. Diese Beurteilung ergibt sich aus der Betrachtung der in der unmittelbaren Umgebung innerhalb und außerhalb des Planbereiches bereits bebauten und befestigten Grundstücksflächen. Ebenfalls sei auf den rechtsverbindlichen B-Plan hingewiesen, der zur städtebaulichen Entwicklung der östlich und nördlich angrenzenden Flächen entwickelt wurde und für die östliche Teilfläche überbaubare Flächen (Baurechte) festsetzt. Diese Bauleitplanung ist nicht ursächlich für die aufgezeigte Hochwassersituation und auch nicht geeignet, die aufgeführte Problematik abschließend zu lösen.

Auf der Grundlage des § 34 BauGB des B-Planes "Masch" wäre eine zur Straße Masch orientierte Bebauung, die ebenfalls über die vorhandenen Regenwasserkanäle an die Vorflut hätte angeschlossen werden können, möglich. Der B-Plan Nr. 13 b orientiert sich hinsichtlich der Stellung der baulichen Anlagen an die in der Umgebung des Plangebietes erkennbaren und prägenden Einzel- und Doppelhausbebauung und nimmt somit die durch den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mögliche Entwicklungsgrenze und städtebauliche Struktur auf. Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen ist derart gewählt worden, dass die baulichen Anlagen mit ihrer Schmalseite zur Hauptstrom/-fließrichtung des Hochwassers orientiert sind. Die baulichen Anlagen bieten daher, ebenso wie die Gebäude Masch Nr. 12 - 20, keinen erheblichen zusätzlichen Widerstand. Erhebliche zusätzliche Aufstauereignisse sind gegenüber der gegenwärtigen Situation nicht zu erwarten.

Ebenfalls geht der B-Plan in Form der Festsetzung der Grundflächenzahl, die im Aufstellungsverfahren von 0,4 auf 0,35 reduziert wurde, auf die örtlich typische bauliche Verdichtung und Versiegelungsrate ein. Bei

Berücksichtigung der im Rahmen des § 34 BauGB möglichen Bebauung und der im B-Plan festgesetzten GRZ einschl. gem. BauNVO zulässigen Bodenversiegelung ist nicht von einer Verschärfung etwaig auftretender Hochwassersituationen der Rodenberger Aue auszugehen.

Der B-Plan Nr. 13 "Masch" ordnet somit lediglich die bereits im Ursprungsbebauungsplan und auf der Grundlage des § 34 BauGB max. mögliche Bebauung. Dem pot. Bauherren wird freigestellt, welche Art der Oberflächenwasserableitung er wählt. Gemäß dem NWG ist der Grundstückseigentümer zur ordnungsgemäßen Beseitigung des Oberflächenwassers zuständig. Er hat dabei die wasserrechtlichen Vorschriften und Genehmigungsverfahren zu beachten.

Der Verzicht auf Bebauung würde die auftretenden Hochwassersituationen nicht vermeiden. Innerhalb des B-Planes können auch keine geeigneten baulichen Maßnahmen getroffen werden, die eine Verbesserung der Hochwassersituation bewirken könnten. Hierfür ist das Plangebiet zu klein und hinsichtlich der Lage ungeeignet. Gemäß dem Gleichheitsgrundsatz müßte auf jedem im natürlichen Überschwemmungsgebiet der Rodenberger Aue gelegenem Grundstück ein Verbot für die Errichtung weiterer baulicher Anlagen und sonstiger Abflusshindernisse ausgesprochen werden, was unrealistisch wäre.

Geeignete bauliche Maßnahmen zur Verbesserung/Entspannung der Hochwassersituation sind seitens der Stadt Rodenberg in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Schaumburg und dem zuständigen Unterhaltungsverband abgestimmt, zum Teil bereits realisiert und auch für den Bereich zwischen Brücke Lange Straße und Brücke B 442 vorgesehen. Für diesen Abschnitt, dessen Realisierung mittelfristig vorgesehen ist, ist bereits ein Planfeststellungsverfahren zum Abschluss gebracht worden. Durch Verwallungen und Spundwände soll eine Entspannung der Hochwassersituation bewirkt werden.

Aus der Gesamtheit der realisierten und geplanten baulichen Maßnahmen wird eine spürbare Entspannung der Hochwassersituation erwartet.

Nicht nur in der Umgebung, sondern auch innerhalb des Plangebietes sind bereits bauliche Anlagen (Hotel), ehemals landwirtschaftlich genutzte Nebenanlagen mit den zugehörigen und nahezu vollversiegelten Flächen vorhanden, für die zum einen auf der Grundlage eines bestehenden B-Planes und zum anderen aus der Lage innerhalb des eindeutig festzustellenden "im Zusammenhang bebauten Ortsteiles" (§ 34 BauGB) bereits vor Planbeginn Baurechte bestanden und bestehen.

Da es sich bei den aufgezeigten und den Siedlungsbereich Masch erfassten Hochwässern um von außen und unkontrolliert zuströmendes Wasser handelt und alle betroffenen Grundstücke in gleicher Weise betroffen werden, kann ein ursächlicher Zusammenhang mit der hier in Aufstellung befindlichen B-Planung nicht hergeleitet werden.

Die Umgebung dieses Planbereiches wird bei derartigen Hochwassersituationen auch nicht erkennbar durch die hinzukommende Bebauung erheblich beeinträchtigt, da die hinzukommenden Bebauung bei Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung (mit Scheune) und im Vergleich der Menge des auftretenden

Hochwassers gering ist. Dennoch wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,35 gesenkt und die überbaubaren Grundstücksflächen auf das notwendige Maß reduziert, um einen örtlichen Beitrag zur Entspannung etwaiger Hochwassersituationen zu leisten. Die überbaubaren Flächen sind so angeordnet, dass die Abströmrichtung des Hochwassers beachtet wird (Schmalseite der Gebäude zeigt in Richtung Süden).

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die geplante Bebauung, wie jede andere innerhalb des Kernstadtbereiches neu errichteten baulichen Anlagen auch, zu einer gewissen örtlichen Verdrängung des auftretenden Wassers führt. Dieser Effekt wird nicht bestritten. Dieser Effekte geht jedoch von jedem Hindernis, das innerhalb des Plangebietes bzw. auch benachbarter Grundstücke bzw. im Einzugsbereich des Hochwassers gelegener Grundstücke bebaut und gestaltet wurde und wird, aus.

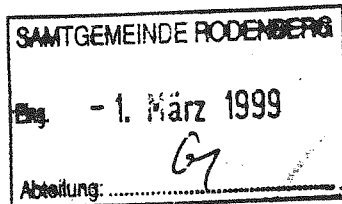
Hierbei sei auf die faktische Wechselbeziehung und Betroffenheit der Grundstücke untereinander besonders hingewiesen. Die Beeinflussung der örtlichen Hochwassersituation wirkt sich somit nicht ausschließlich auf die Grundstücke der Anlieger aus, sondern kann wechselseitig auch von den Anliegergrundstücke selbst ausgehen oder bereits beeinflusst sein und auf "Dritte" Grundstücke (auch auf das Plangebiet) einwirken.

Ergebnis: Die Anregungen und Hinweise werden nicht berücksichtigt.

Klaus - Dieter Brodka
Frauke Brodka
Maschwiese 5

31552 Rodenberg, den 02.1999

31552 Rodenberg



Rat und Verwaltung
Stadt Rodenberg

31552 Rodenberg

Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 13 B „Masch“

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

wir legen gegen Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 13 B „Masch“ Einspruch ein.

Begründung:

1. Die Planungsfläche ist gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan „Masch“ mehr als verdoppelt und die überbaubare Fläche ist zusätzlich von 0,3 auf 0,4 erhöht worden. (Ist das Grundstück damit überbaut?).
Eine derart massive und konzentrierte Bebauung (Lückenbebauung) paßt nicht in das Gesamtbild des Wohngebietes Masch/Maschwiese.
2. Durch die geplante Bebauung (16 Wohneinheiten) werden dringend benötigte Retentionsflächen zum Wasserrückhalt bei Hochwasserlage im Wohngebiet Masch/Maschwiese versiegelt und stehen damit zum Schutz der vorhandenen Wohnhäuser gegen Hochwasser nicht mehr zur Verfügung. Erschwerend kommt hinzu, dass die Stadt Rodenberg den Bau einer Spundwand, zum Schutz der Schule und der Längen Straße gegen Hochwasser plant. Nach Aussage von Herrn Grabemann, Leiter der Bauabteilung, in der öffentlichen Wegeausschußsitzung am 28.01.1999 hat der Bau der Spundwand keine positiven Auswirkungen auf den nördlichen Teil von Rodenberg (höhere Fließgeschwindigkeit der Aue und noch vorhandene Versickerungsmöglichkeiten für das Hochwasser werden verringert bzw. ganz unterbunden). Die negativen Auswirkungen auf den Hochwasserschutz für die Wohnhäuser im Wohngebiet Masch/Maschwiese sind dem Rat und der Verwaltung der Stadt Rodenberg heute schon bekannt, werden aber u. E. nach, zum Nachteil der betroffenen Bürger, billigend Inkaufgenommen.

Zudem hat die Vergangenheit gezeigt, dass bei angespannter Hochwasserlage die Kapazität der Kanalisation an der obersten Grenze liegt bzw. überschritten wird (Wasserrückstau und damit zusätzliche Überflutung der Grundstücke über die Kanalisation).

Nach unserer Kenntnis sind z.Z. keine Schutzmaßnahmen für die Wohnhäuser gegen Hochwasser im Wohngebiet Masch/Maschwiese geplant und sollen in absehbarer Zeit auch nicht in Angriff genommen werden.

3. Um die geplanten 16 Wohneinheiten vor Hochwasser zu schützen, ist der Investor gezwungen, die Erdgeschoßplatte ca. 0,6 bis 0,9 Meter über dem jetzigen Geländeneiveau zu erstellen. Aufgrund der geplanten Bebauung würde durch die Haushöhen, bei einer Dachneigung bis 48°, das Gesamtbild des Wohngebietes Masch/Maschwiese gestört (Siehe auch unter 1.).
4. Nach Bebauungsplan Nr. 13 B „Masch“ ist je Haus ein Pkw - Stellplatz, alternativ ein Garagenplatz, vorgesehen. Erfahrungsgemäß sind heute jedem Haushalt zwei Pkw's zuzuordnen. Es ist somit davon auszugehen, dass die Pkw's, für die kein Stellplatz oder keine Garage vorgehalten wird, im Straßenbereich der Masch bzw. Maschwiese abgestellt werden. Die Nutzfläche (Fahrbahn) der Masch und Maschwiese würde dadurch so eingeeengt, dass ein unfallfreies Befahren der genannten Straßen nicht mehr gewährleistet wäre. Die Straßenbreite beider Straßen ist u. E. für das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu gering.

Außerdem ist es fraglich, ob bei der geplanten Zuwegung zu den Häusern jede vorhandene Garage oder jeder Stellplatz von den Bewohnern auch genutzt wird, oder ob aus Bequemlichkeit das/die Fahrzeug(e) in der Masch/Maschwiese abgestellt wird/werden. Dieses würde eine zusätzliche Belastung des jetzt schon knappen Parkraumes bedeuten.

In diesem Zusammenhang möchten wir darauf hinweisen, dass in der Masch, Richtung B 442, auf der rechten Seite kein Bürgersteig vorhanden ist. Außerdem ist die Straßenbreite der Masch z.Z. so gering, dass ca. 20 bis 25 Meter vor dem Kiosk kein zweispuriger Fahrzeugverkehr (Gegenverkehr) möglich ist. Im weiteren Verlauf der Masch ist die Einsicht (Höhe Kiosk) nach rechts zum Hotelparkplatz nicht gegeben. Ohne Änderung der Verkehrsführung sind Verkehrsunfälle, durch das zu erwartende höhere Verkehrsaufkommen, mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht mehr auszuschließen.

Um die Masch als zweispurige Straße verkehrsgerecht zu gestalten ist sie zu verbreitern und auf der rechten Seite (Richtung Bundesstraße) mit einem Bürgersteig zu versehen. Um diese Baumaßnahmen jedoch durchführen zu können, müßte der Kiosk an der Einmündung zur Bundesstraße abgerissen werden.

Die zusätzliche Belastung der Anwohner durch Autolärm und Autoabgase spricht ebenfalls nicht für eine Genehmigung des Bebauungsplanes 13 B „Masch“.

Die vorgenannten Gründe erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, wie Prüfung auf Verfahrensfehler usw., reichen u. E. aber für einen begründeten Einspruch gegen die Beschließung des Bebauungsplanes Nr. 13 B „Masch“ aus.

Antrag: Wir beantragen den Bebauungsplan 13 B „Masch“ nicht zu genehmigen und den Bebauungsplan 13 „Masch“ weiterhin in Kraft zu lassen.

Anlagen

Mehrere Bilder, aufgenommen während der letzten Überflutung des Wohngebietes Masch/Maschwiese im Oktober 1998

Lageplan

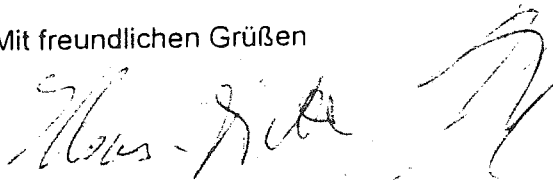
Abschrift

Landkreis Schaumburg
Bauordnungsamt

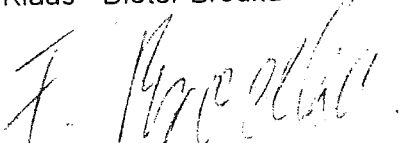
Mehrere Bilder, aufgenommen während der letzten Überflutung des Wohngebietes Masch/Maschwiese im Oktober 1998

Lageplan

Mit freundlichen Grüßen



Klaus - Dieter Brodka

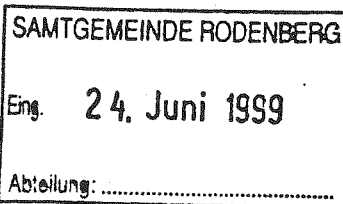


Frauke Brodka

Klaus-Dieter Brodka
Frauke Brodka
Maschwiese 5
31552 Rodenberg

31552 Rodenberg, 21.06.1999

Rat und Verwaltung
Stadt Rodenberg
z.Hdn.: Herrn Weinz
Bauleitplanung



31552 Rodenberg

Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 13B "Masch"
Unser Schreiben v. 28.02.1999

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

hiermit ziehen wir unseren Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 13 B
"Masch" zurück.

Wir sind einverstanden mit der geplanten Bebauung in Doppelhaus-Ausführung.

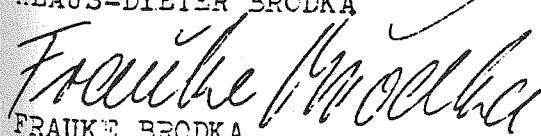
Begründung: Wir sind zur Ansicht gekommen, daß eine generelle Nicht-
bebauung des ausgewiesenen Areals nicht erreicht werden
kann.

Wir möchten jedoch darauf hinweisen, daß wir weiterhin besorgt sind, daß
das Gebiet Masch/Maschwiese bezüglich des erforderlichen Hochwasser-
schutzes in der Prioritätenliste sehr weit hinten steht.

Wir bitten daher die Verwaltung, geeignete Maßnahmen für einen sinnvollen
Hochwasserschutz vorrangig und zügig für unser Gebiet voran zu treiben.

Hochachtungsvoll,


KLAUS-DIETER BRODKA


FRAUKE BRODKA

Klaus - Dieter Brodka, Rodenberg (Schreiben vom 28.2.1999, 21.06.1999)

Der Entwurf des B-Planes Nr. 13 b wurde derart geändert, dass die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf 0,35 und die überbaubaren Grundstücksflächen erheblich reduziert wurden. Die nunmehr getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ) und zur Bauweise, die Begrenzung der Gebäudehöhe (Traufhöhe 4,2 m) und Begrenzung der max. Anzahl der Wohnungen je Gebäude führen dazu, dass die Anforderungen der Einfügungskriterien des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den noch nicht durch Bauleitplanung erfassten Bereich erfüllt werden.

Es wird in Zweifel gezogen, dass die im Plangebiet z.T. bebauten Flächen die benachbarten Grundstücksflächen aktiv vor Hochwasser schützen und einen erheblichen Beitrag zur Verringerung der Hochwasserdauer oder der Abflussgeschwindigkeit leisten kann. Für derartige Effekte ist das Plangebiet selbst zu klein und der Umfang der zu erwartenden Bebauung gering..

Aufgrund der entstehenden Bebauung ist hinsichtlich des Versiegelungsgrades von einer Vorbelastung auszugehen, die bei der Beurteilung der Hochwassersituation von Belang ist.

Der Realisierung von baulichen Maßnahmen zum Hochwasserschutz (Spundwand) wirken in ihrer Gesamtheit verbessernd auf die Hochwassersituation. Die Maßnahme an der Schule und der Langestraße dient dem Hochwasserschutz angrenzender Bereiche und ist Bestandteil eines Gesamtkonzeptes. Die Beurteilung einer einzelnen Maßnahme führt zu einer Fehlbeurteilung und Fehlgewichtung, da jede bauliche Maßnahme primär im Nahbereich positive Wirkungen erzeugt. Nachfolgende Bereiche werden dadurch nicht schlechter gestellt, sondern erst später berücksichtigt.

Als Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind zu nennen:

I. Bauabschnitt: Bau des Hochwasserdammes (Rodenberg Süd -1992)

II. Bauabschnitt: Bau eines Sperwerkes/- damm bis zur Brücke Langestraße

III. Bauabschnitt: Hochwassersicherung Mühlestraße

- Spundwände sollen gesetzt werden
- Mittelfristige Durchführung geplant
- Planfeststellung erfolgt

IV. Bauabschnitt: Bauliche Maßnahmen bis zur Brücke B 442/Rodenberg-Nord
Maßnahme wird von einem Fachbüro geplant
Beauftragung ist in Vorbereitung

Die aufgezeigten Maßnahmen sind in ihrer Gesamtheit geeignet, um die Hochwassersituation in Rodenberg zu verbessern. Aufgrund des Planungs- und Kostenvolumens der Maßnahmen ist nur eine schrittweise und

mit den zuständigen Wasserbehörden und dem Unterhaltungsverband abgestimmte Vorgehensweise möglich. Nach Realisierung der Maßnahmen wird auch für den Bereich Rodenberg-Nord (Masch) eine Verbesserung der Hochwassersituation erreicht werden.

Die im B-Plan festgesetzte Traufhöhe lässt eine der Umgebung angepasste Bebauung zu, die gegenüber einer möglichen Bebauung im Ursprungsbebauungsplan und im Innenbereich (§ 34 BauGB) höher hätte ausfallen können. Insofern stellt die Begrenzung der Traufhöhe ein wesentliches Indiz für die Notwendigkeit der städtebaulichen Ordnung und für die mit diesem B-Plan verbundene gestalterische Rücksichtnahme und Einfügung der künftigen Baukörper.

Der B-Plan 13 b trifft keine Festsetzung über die Sockelhöhe der Gebäude. Eine empfindliche Störung der Umgebung kann hier nicht abgeleitet werden.

Gemäß den Regelungen der Nds. Bauordnung ist auf den gegenwärtigen Baugrundstücken der jeweilige Stellplatzbedarf zu decken. Der B-Plan selbst trifft hierzu keine abschließenden Aussagen, da bei ca. 12 Wohneinheiten rd. 24 KfZ zu erwarten sind, die auf den Grundstücken untergebracht werden können. Eine verdichtete Bauweise wird durch die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf max. 2 ausgeschlossen, so daß die befürchteten Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses auf der Straße Masch/Maschwiese nicht zu erwarten sind. Über straßenverkehrsrechtliche Aspekte (verkehrsbehördliche Anordnungen etc.) trifft der Bebauungsplan keine Aussagen.

Die Straße Masch als auch Maschwiese sind aufgrund ihrer Straßenbreite und des Straßenzustandes zur Aufnahme des hinzukommenden Verkehrs ausreichend dimensioniert und geeignet.

Der B-Plan trifft keine Aussagen über den Ausbaustandart oder -zustand der benannten Straßen. Dies sind Aspekte die im Rahmen der konkreten Ausbau- und Erschließungsplanung von Belang sind. Aufgrund der mindestens zweiseitigen Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten ist eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des in der Masch/ Maschwiese fließenden Verkehrs nicht zu erwarten.

Eine zusätzliche Belastung der Anwohner durch Autolärm und Autoabgase ist nicht in erheblichem Maße zu erwarten. Auf die Vorbelastungen, die von der B 442 (Verkehrsmenge pro Tag 11.000 KfZ) ausgehen sei in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, daß der Entwurf des B-Planes durch die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt (Flst. 34/2, Grenze zur Straße Masch) ergänzt wurde, so daß von diesem Grundstück keine zusätzlichen Verkehre zu erwarten sind und daher ein weiterer Beitrag zur Entlastung der Straße Masch geleistet wird.

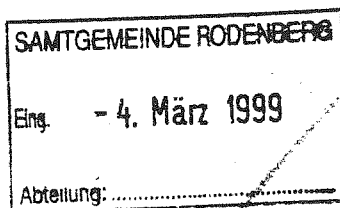
Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Einspruch gegen den B-Plan Nr. 13 b zurückgenommen wird. Die Stadt Rodenberg ist in Kenntnis der in der Vergangenheit erkennbaren Hochwassersituation in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und weiteren beteiligten Fachplanungen um eine Verbesserung der

Hochwassersituation bemüht. Die zur Verbesserung geeigneten Maßnahmen lassen sich im Rahmen dieser Bauleitplanung nicht berücksichtigen, da hierfür großflächigere Einzugsbereiche zu untersuchen sind und derzeit auch untersucht werden.

Bernd Maaß
Monika Jürgens
Maschwiese 7

31552 Rodenberg, den 04.03.1999

31552 Rodenberg



Rat und Verwaltung
Stadt Rodenberg

31552 Rodenberg

Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 13 B „Masch“

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

wir legen gegen Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 13 B „Masch“ Einspruch ein.

Begründung:

1. Die Planungsfläche ist gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan „Masch“ mehr als verdoppelt und die überbaubare Fläche ist zusätzlich von 0,3 auf 0,4 erhöht worden. (Ist das Grundstück damit überbaut?).
Eine derart massive und konzentrierte Bebauung (Lückenbebauung) paßt nicht in das Gesamtbild des Wohngebietes Masch/Maschwiese.
2. Durch die geplante Bebauung (16 Wohneinheiten) werden dringend benötigte Retentionsflächen zum Wasserrückhalt bei Hochwasserlage im Wohngebiet Masch/Maschwiese versiegelt und stehen damit zum Schutz der vorhandenen Wohnhäuser gegen Hochwasser nicht mehr zur Verfügung. Erschwerend kommt hinzu, dass die Stadt Rodenberg den Bau einer Spundwand, zum Schutz der Schule und der Langen Straße gegen Hochwasser plant. Nach Aussage von Herren Grabemann, Leiter der Bauabteilung, in der öffentlichen Wegeausschußsitzung am 28.01.1999 hat der Bau der Spundwand keine positiven Auswirkungen auf den nördlichen Teil von Rodenberg (höhere Fließgeschwindigkeit der Aue und noch vorhandene Versickerungsmöglichkeiten für das Hochwasser werden verringert bzw. ganz unterbunden). Die negativen Auswirkungen auf den Hochwasserschutz für die Wohnhäuser im Wohngebiet Masch/Maschwiese sind dem Rat und der Verwaltung der Stadt Rodenberg heute schon bekannt, werden aber u. E. nach, zum Nachteil der betroffenen Bürger, billigend Inkaufgenommen.

Zudem hat die Vergangenheit gezeigt, dass bei angespannter Hochwasserlage die Kapazität der Kanalisation an der obersten Grenze liegt bzw. überschritten wird (Wasserrückstau und damit zusätzliche Überflutung der Grundstücke über die Kanalisation).

Nach unserer Kenntnis sind z.Z. keine Schutzmaßnahmen für die Wohnhäuser gegen Hochwasser im Wohngebiet Masch/Maschwiese geplant und sollen in absehbarer Zeit auch nicht in Angriff genommen werden.

3. Um die geplanten 16 Wohneinheiten vor Hochwasser zu schützen, ist der Investor gezwungen, die Erdgeschoßplatte ca. 0,6 bis 0,9 Meter über dem jetzigen Geländeneiveau zu erstellen. Aufgrund der geplanten Bebauung würde durch die Haushöhen, bei einer Dachneigung bis 48°, das Gesamtbild des Wohngebietes Masch/Maschwiese gestört (Siehe auch unter 1.).
4. Nach Bebauungsplan Nr. 13 B „Masch“ ist je Haus ein Pkw - Stellplatz, alternativ ein Garagenplatz, vorgesehen. Erfahrungsgemäß sind heute jedem Haushalt zwei Pkw's zuzuordnen. Es ist somit davon auszugehen, dass die Pkw's, für die kein Stellplatz oder keine Garage vorgehalten wird, im Straßenbereich der Masch bzw. Maschwiese abgestellt werden. Die Nutzfläche (Fahrbahn) der Masch und Maschwiese würde dadurch so eingeengt, dass ein unfallfreies Befahren der genannten Straßen nicht mehr gewährleistet wäre. Die Straßenbreite beider Straßen ist u. E. für das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu gering.

Außerdem ist es fraglich, ob bei der geplanten Zuwegung zu den Häusern jede vorhandene Garage oder jeder Stellplatz von den Bewohnern auch genutzt wird, oder ob aus Bequemlichkeit das/die Fahrzeug(e) in der Masch/Maschwiese abgestellt wird/werden. Dieses würde eine zusätzliche Belastung des jetzt schon knappen Parkraumes bedeuten.

In diesem Zusammenhang möchten wir darauf hinweisen, dass in der Masch, Richtung B 442, auf der rechten Seite kein Bürgersteig vorhanden ist. Außerdem ist die Straßenbreite der Masch z.Z. so gering, dass ca. 20 bis 25 Meter vor dem Kiosk kein zweispuriger Fahrzeugverkehr (Gegenverkehr) möglich ist. Im weiteren Verlauf der Masch ist die Einsicht (Höhe Kiosk) nach rechts zum Hotelparkplatz nicht gegeben. Ohne Änderung der Verkehrsführung sind Verkehrsunfälle, durch das zu erwartende höhere Verkehrsaufkommen, mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht mehr auszuschließen.

Um die Masch als zweispurige Straße verkehrsgerecht zu gestalten ist sie zu verbreitern und auf der rechten Seite (Richtung Bundesstraße) mit einem Bürgersteig zu versehen. Um diese Baumaßnahmen jedoch durchführen zu können, müßte der Kiosk an der Einmündung zur Bundesstraße abgerissen werden.

Die zusätzliche Belastung der Anwohner durch Autolärm und Autoabgase spricht ebenfalls nicht für eine Genehmigung des Bebauungsplanes 13 B „Masch“.

Die vorgenannten Gründe erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit, wie Prüfung auf Verfahrensfehler usw., reichen u. E. aber für einen begründeten Einspruch gegen die Beschließung des Bebauungsplanes Nr. 13 B „Masch“ aus.

Antrag: Wir beantragen den Bebauungsplan 13 B „Masch“ nicht zu genehmigen und den Bebauungsplan 13 „Masch“ weiterhin in Kraft zu lassen.

Anlagen

Mehrere Bilder (Kopie), aufgenommen während der letzten Überflutung des Wohngebietes Masch/Maschwiese im Oktober 1998

Lageplan

Zeitungsbericht

Abschrift

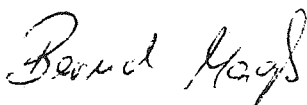
Landkreis Schaumburg
Bauordnungsamt

Mehrere Bilder (Kopie), aufgenommen während der letzten Überflutung des Wohngebietes Masch/Maschwiese im Oktober 1998

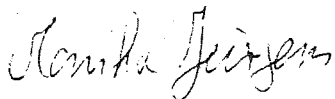
Lageplan

Zeitungsbericht

Mit freundlichen Grüßen



Bernd Maaß



Monika Jürgens

Bernd Maaß, Rodenberg (Schreiben vom 4.3.1999)

Der Entwurf des B-Planes Nr. 13 b wurde derart geändert, dass die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf 0,35 und die überbaubaren Grundstücksflächen erheblich reduziert wurden. Die nunmehr getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ) und zur Bauweise, die Begrenzung der Gebäudehöhe (Traufhöhe 4,2 m) und Begrenzung der max. Anzahl der Wohnungen je Gebäude führen dazu, dass die Anforderungen der Einfügekriterien des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den noch nicht durch Bauleitplanung erfassten Bereich erfüllt werden.

Es wird in Zweifel gezogen, dass die im Plangebiet z.T. bebauten Flächen die benachbarten Grundstücksflächen aktiv vor Hochwasser schützen und einen erheblichen Beitrag zur Verringerung der Hochwasserdauer oder der Abflussgeschwindigkeit leisten kann. Für derartige Effekte ist das Plangebiet selbst zu klein und der Umfang der zu erwartenden Bebauung gering...

Aufgrund der entstehenden Bebauung ist hinsichtlich des Versiegelungsgrades von einer Vorbelastung auszugehen, die bei der Beurteilung der Hochwassersituation von Belang ist.

Der Realisierung von baulichen Maßnahmen zum Hochwasserschutz (Spundwand) wirken in ihrer Gesamtheit verbessernd auf die Hochwassersituation. Die Maßnahme an der Schule und der Langestraße dient dem Hochwasserschutz angrenzender Bereiche und ist Bestandteil eines Gesamtkonzeptes. Die Beurteilung einer einzelnen Maßnahme führt zu einer Fehlbeurteilung und Fehlgewichtung, da jede bauliche Maßnahme primär im Nahbereich positive Wirkungen erzeugt. Nachfolgende Bereiche werden dadurch nicht schlechter gestellt, sondern erst später berücksichtigt.

Als Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind zu nennen:

- I. Bauabschnitt: Bau des Hochwasserdammes (Rodenberg Süd -1992)
- II. Bauabschnitt: Bau eines Sperrwerkes/- damm bis zur Brücke Langestraße
- III. Bauabschnitt: Hochwassersicherung Mühlestraße
 - Spundwände sollen gesetzt werden
 - Mittelfristige Durchführung geplant
 - Planfeststellung erfolgt
- IV. Bauabschnitt: Bauliche Maßnahmen bis zur Brücke B 442/Rodenberg-Nord
 - Maßnahme wird von einem Fachbüro geplant
 - Beauftragung ist in Vorbereitung

Die aufgezeigten Maßnahmen sind in ihrer Gesamtheit geeignet, um die Hochwassersituation in Rodenberg zu verbessern. Aufgrund des Planungs- und Kostenvolumens der Maßnahmen ist nur eine schrittweise und

mit den zuständigen Wasserbehörden und dem Unterhaltungsverband abgestimmte Vorgehensweise möglich. Nach Realisierung der Maßnahmen wird auch für den Bereich Rodenberg-Nord (Masch) eine Verbesserung der Hochwassersituation erreicht werden.

Die im B-Plan festgesetzte Traufhöhe lässt eine der Umgebung angepasste Bebauung zu, die gegenüber einer möglichen Bebauung im Ursprungsbebauungsplan und im Innenbereich (§ 34 BauGB) höher hätte ausfallen können. Insofern stellt die Begrenzung der Traufhöhe ein wesentliches Indiz für die Notwendigkeit der städtebaulichen Ordnung und für die mit diesem B-Plan verbundene gestalterische Rücksichtnahme und Einfügung der künftigen Baukörper.

Der B-Plan 13 b trifft keine Festsetzung über die Sockelhöhe der Gebäude. Eine empfindliche Störung der Umgebung kann hier nicht abgeleitet werden.

Gemäß den Regelungen der Nds. Bauordnung ist auf den gegenwärtigen Baugrundstücken der jeweilige Stellplatzbedarf zu decken. Der B-Plan selbst trifft hierzu keine abschließenden Aussagen, da bei ca. 12 Wohneinheiten rd. 24 KfZ zu erwarten sind, die auf den Grundstücken untergebracht werden können. Eine verdichtete Bauweise wird durch die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf max. 2 ausgeschlossen, so dass die befürchteten Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses auf der Straße Masch/Maschwiese nicht zu erwarten sind. Über straßenverkehrsrechtliche Aspekte (verkehrsbehördliche Anordnungen etc.) trifft der Bebauungsplan keine Aussagen.

Die Straße Masch als auch Maschwiese sind aufgrund ihrer Straßenbreite und des Straßenzustandes zur Aufnahme des hinzukommenden Verkehrs ausreichend dimensioniert und geeignet.

Der B-Plan trifft keine Aussagen über den Ausbaustandart oder -zustand der benannten Straßen. Dies sind Aspekte die im Rahmen der konkreten Ausbau- und Erschließungsplanung von Belang sind. Aufgrund der mindestens zweiseitigen Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten ist eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des in der Masch/ Maschwiese fließenden Verkehrs nicht zu erwarten.

Eine zusätzliche Belastung der Anwohner durch Autolärm und Autoabgase ist nicht in erheblichem Maße zu erwarten. Auf die Vorbelastungen, die von der B 442 (Verkehrsmenge pro Tag 11.000 KfZ) ausgehen sei in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass der Entwurf des B-Planes durch die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt (Flstk. 34/2, Grenze zur Straße Masch) ergänzt wurde, so dass von diesem Grundstück keine zusätzlichen Verkehre zu erwarten sind und daher ein weiterer Beitrag zur Entlastung der Straße Masch geleistet wird..

Ergebnis: Die Anregungen und Hinweise werden z.T. berücksichtigt.

Bewohner des Gebietes
Masch und Maschwiese
31552 Rodenberg
(Siehe Tabelle am Ende)

Rodenberg, den 05. März 1999

Der Eingang dieses Schreibens bei der Stadt
Rodenberg am 8.3.99... wird hiermit bestätigt.

An Stadt Rodenberg
z. Hd. Herrn Stadtdirektor Wilke

31552 Rodenberg

Betr.: Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 13 B „Masch“

Sehr geehrter Herr Wilke,

wir, die Unterzeichner, erheben wegen schwerwiegender Verfahrensfehler fristgemäß
Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 13 B „Masch“ der Stadt Rodenberg,

weil Sie zur öffentlichen Bekanntmachung lediglich die Form des Aushangs
an der Verkündungstafel des Rathauses Rodenberg gewählt und damit
rechtswidrig gehandelt haben.

Ein Verstoß gegen BauGB §3 Absatz 2 Satz 2 führt zur Nichtigkeit des
Bauleitplans *)

*) vergl. „Ernst-Zinkahn-Bielenberg

Wir erwarten eine, öffentlich bekanntgemachte, Einladung der Stadt Rodenberg zu einer
Ratssitzung in der,

- die Nichtigkeit des Bebauungsplans Nr. 13 B „Masch“ wegen schwerwiegender
Verfahrensmängel und wegen des Verstoßes gegen den Öffentlichkeitsgrundsatz,
festgestellt wird.
- Das Grundstück GRÖHLICH nach §32 Wasserhaushaltsgesetz zum
Überschwemmungsgebiet erklärt wird.
- Nach §14 BauGB für das Grundstück GRÖHLICH eine Veränderungssperre beschlossen
wird.
- Der Beschluß zur Einleitung eines Planfeststellungsverfahrens für
Hochwasserschutzmaßnahmen zum Schutz der Grundstücke in der Masch und
Maschwiese gefaßt wird.

Mit freundlichen Grüßen

Name	Straße	Unterschrift
M. Schulz	Maschwiese 1	M. Schulz
G. ...	Masch 16	G. ...
M. Stalder	16	M. Stalder
KUTSCHENREITER	Maschwiese 3	E. Kutschewiter
B. S. Braun	Masch 15	B. S. Braun
Günther Bräuer	Masch 15	Günther Bräuer
K. ...	Maschwiese 5	K. ...

Walden	Masch 5	F. Walden
S. Schantz	Masch 5	M. Schantz
Walden	Masch 8	P. Walden
Walden	Masch 12	T. Walden
Walden	Masch 8	G. Walden

Bewohner des Gebietes Masch und Maschwiese (Schreiben vom 5.3.1999)

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte entsprechend den in der Hauptsatzung der Stadt Rodenberg festgelegten Form- und Verfahrensvorschriften. Ein Formfehler liegt nicht vor.

Die vorgeschlagene Entwicklung des Planbereiches des B-Planes Nr. 13 b zum Überschwemmungsgebiet ist nicht Bestandteil dieser Bebauungsplanung und bleibt anderen Planverfahren und Planungsträgern vorbehalten. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß im wirksamen FNP der Samtgemeinde Rodenberg der hier in Rede stehende Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt ist. Auf die mit diesem Planbereich bereits bestehenden Baurechte sei in diesem Zusammenhang ebenfalls hingewiesen.

Auf eine Veränderungssperre wird verzichtet, da der Bebauung des Planbereiches (wie sie der o.g. FNP vorsieht) gegenüber dem Bauverzicht der Vorrang eingeräumt wird.

Auf das Konzept in die begleitenden und schrittweise beabsichtigten Maßnahmen zur Verbesserung der Hochwassersituation für den Bereich der Stadt Rodenberg wird in diesem Zusammenhang ebenfalls hingewiesen.

Als Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind zu nennen:

I. Bauabschnitt: Bau des Hochwasserdammes (Rodenberg Süd -1992)

II. Bauabschnitt: Bau eines Sperrwerkes/- damm bis zur Brücke Langestraße

III. Bauabschnitt: Hochwassersicherung Mühlestraße

- Spundwände sollen gesetzt werden
- Mittelfristige Durchführung geplant
- Planfeststellung erfolgt

IV. Bauabschnitt: Bauliche Maßnahmen bis zur Brücke B 442/Rodenberg-Nord
Maßnahme wird von einem Fachbüro geplant
Beauftragung ist in Vorbereitung

Die aufgezeigten Maßnahmen sind in ihrer Gesamtheit geeignet, um die Hochwassersituation in Rodenberg zu verbessern. Aufgrund des Planungs- und Kostenvolumens der Maßnahmen ist nur eine schrittweise und mit den zuständigen Wasserbehörden und dem Unterhaltungsverband abgestimmte Vorgehensweise möglich. Nach Realisierung der Maßnahmen wird auch für den Bereich Rodenberg-Nord (Masch) eine Verbesserung der Hochwassersituation erreicht werden.

Wohnher Masch/Maschwiese

31552 Rodenberg, den 18.02.1999

Stadtverwaltung
Stadt Rodenberg

SAMTGEMEINDE RODENBERG

Empf. 23. Feb. 1999

Abteilung:

O. zu Tufe 1/43

31552 Rodenberg

Anspruch gegen Bebauungsplan Nr. 13 B "Masch"

Ihre geehrte Damen und Herren,

die Unterzeichner, sprechen uns gegen Form und Inhalt des o.g. Bebauungsplans aus: Die letzten Hochwasser haben nachdrücklich bewiesen, daß die zu bebauende Fläche dringend eine **Retentionsfläche** benötigt wird. Wir schlagen vor, den Bebauungsplan so lange zurückzustellen, bis der Hochwasserschutz für unser Gebiet „Masch/Maschwiese“ gewährleistet ist. Die Stadt Rodenberg plant den Bau einer **Spundwand**, die der Sicherung der Schule und der Langen Straße gilt. Diese Maßnahme wird, lt. Aussage von Herrn Grabemann in der öfftl. Sitzung des Begehungsausschusses am 28.1.99, **keine positiven Auswirkungen** auf den nördlichen Teil (das sind die Gärten) Rodenbergs haben. Dieser Gebiet bleibt nach wie vor ungesichert. Zudem zeigt die Vergangenheit, daß die Kapazität der **Kanalisationsrohre nicht** ausreicht. **Bei zusätzlichen 16 Wohneinheiten wird es ein Fiasko geben!**

Sie werden gegen den vorliegenden Bebauungsplan Bedenken an und erwarten entsprechende Abänderungen:

Die Planungsfläche ist gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan „Masch“ mehr als **doppelt** und die überbaubare Fläche zusätzlich **von 0,3 auf 0,4 erhöht** worden. Eine derart **massive und konzentrierte** Bebauung paßt nicht in die abgeschlossene Bauweise der Gebiete „Masch/Maschwiese“ mit einzelnen **1-2-Familienhäusern**. Wenn allerdings **allein** aus rechtlichen Gründen unseren Einwänden nicht stattgegeben werden kann, schlagen wir eine **Bebauung mit Doppelhäusern** vor.

Um Hochwasserschäden zu vermeiden, ist der künftige Investor gezwungen, mit der Erdgeschossplatte **60-90 cm** über dem jetzigen Geländeniveau zu liegen. Dies kann bei der angestrebten Bebauung dazu führen, daß die **Haushöhe** das Gesamtbild unserer einheitlichen Anlage stört. Wir lehnen deshalb eine **Dachneigung bis zu 48°** ab und schlagen eine **Firsthöhe von ca. 9 m** vor.

Der vorgelegte Plan weist zu **wenig PKW - Stellflächen/Garagenplätze** aus. Erfahrungsgemäss sind heute jedem Haus im Durchschnitt **2 Fahrzeuge** zuzuordnen. Wir befürchten einen **erheblichen Mangel an Parkflächen** auf den angrenzenden Straßen.

Im Plan sind je Haus **1 PKW - Stellplatz, alternativ 1 Garagenplatz**, vorgesehen. Wir halten es für **unwahrscheinlich**, daß die Hausbesitzer bei einer Reihenhausbauung ihr Fahrzeug auf **Weg von nur 3 m Breite** rechtwinklig in die Garage oder auf den Stellplatz fahren. Somit würden auch diese Fahrzeuge die spärlichen Parkplätze in den angrenzenden Straßen beanspruchen.

Ohnehin fließt, wenn Martinimarkt, Straßenfeste veranstaltet werden, der gesamte Verkehr durch die Masch, die dann die **einzigste Ost/West- Querverbindung** in Rodenberg ist und als **Entlastungsstraße** für die Lange Straße dient. Auf der "Masch" in ihrer jetzigen Breite ist ein **weispuriger Verkehr nicht überall** möglich, eine **teilweise Verbreiterung** wird erforderlich!

Mit freundlichen Grüßen

Bewohner Masch / Maschwiese

Rodenberg, Februar 1999

Diese Unterschriftenliste gilt nur im Zusammenhang mit dem schriftlichen Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 13 " Masch "

<u>Name, Vorname</u>	<u>Wohnort</u>	<u>Straße, Nr.</u>	<u>Unterschrift</u>
Friedrichkeit, Inge	Rodenberg	Maschwiese 18	Friedrichkeit
[REDACTED]	Rodenberg	Maschwiese [REDACTED]	[REDACTED]
Misch Brigitta	Rodenberg	Grove 82 Maschwiese	Misch
[REDACTED]	Rodenberg	Maschwiese 12	[REDACTED]
Salomon Margarete	Rodenberg	Maschwiese 20	Salomon
Salomon Michael	Rodenberg	Maschwiese 20	Salomon
Rosina u. Michael Ja Lunges	Rodenberg	Maschwiese 20	Ja Lunges
Maul, Heidekand	Rodenberg	Maschwiese 15	H. K.
Gabriel Rainer	Rodenberg	Maschwiese 17	[REDACTED]
[REDACTED]	Rodenberg	Maschwiese 16	[REDACTED]
Burk, P.	Rodenberg	Maschwiese 16	P. Burk
Herrero	Rodenberg	Maschwiese 11	M. Herrero
Herrero	Rodenberg	Maschwiese 11	H. Herrero
Knop, Rainer	Rodenberg	Maschwiese 14	Knop
Knop, Heidi	Rodenberg	Maschwiese 14	Knop

Bewohner des Gebietes
Masch und Maschwiese
31552 Rodenberg
(Siehe Tabelle am Ende)

Rodenberg, ^{22.} ~~22.~~ Februar 1999

An die Stadt Rodenberg, den Rat der
Stadt Rodenberg und die Fraktionsvorsitzenden

31552 Rodenberg

SAMTGEMEINDE RODENBERG	
Eing.	23. Feb. 1999
Abteilung:

Betr.: Änderung des Bebauungsplanes 13 B „Masch“
hier: Bedenken und Anregungen

Anl.: 6 Fotos der Hochwassersituation im B-Planbereich am 28.10.1998

Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes 13 B „Masch“ bedeutet für uns Anlieger eine nicht hinnehmbare Wertminderung und Gefährdung unseres Eigentums.

1.) Durch die stärkere Ausnutzung der Grundstücke wird die **Hochwassergefährdung** unserer Häuser unzumutbar gesteigert:

- Es werden durch die vorgesehene Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4 und die Verdopplung der Planungsfläche in hohem Maß weitere Flächen versiegelt und der schon jetzt überlasteten Kanalisation zugeführt.
- Der momentan bestehende Hochwasserspeicherraum auf der Wiese wird durch die für die Bebauung notwendige Aufhöhung des Geländes vernichtet.

Die geplante Änderung muß im Zusammenhang mit der jetzt bestehenden Situation gesehen werden:

Durch die Neubaugebiete und die damit verbundenen Versiegelungen im flußauf gelegenen Einzugsbereich der Aue wurden die Häufigkeit und Höhe der Hochwässer in den letzten Jahren deutlich verstärkt.

Die geplante Spundwand zur Sicherung der Schule und der „Langen Straße“ wird auf die Hochwassersituation in unserem Bereich nach Aussage von Herrn Grabemann in der ~~Wegeausschuss-~~ ~~Batssitzung~~ am 28.01.1999 Zitat „keine positiven Auswirkungen“ haben, die Situation im Klartext also weiter verschlechtern!

Die Wiese wurde/wird hierdurch in verstärktem Maß zum Überschwemmungsgebiet. Die zur Zeit bestehenden Planfestsetzungen „WA“ sind hierdurch überholt und nicht mehr haltbar. Die Stadt muß hier baulich entgegenwirken (zusätzliche Regenrückhaltebecken etc.) und diesen Effekt nicht noch verstärken.

Wir kündigen an dieser Stelle bereits jetzt Regreßansprüche wegen dieser Planungsfehler an!

- 2.) Die im bestehenden Bebauungsplan Nr. 13B „Masch“ vorgesehenen Sichtdreiecke im Einmündungsbereich der Straßen sind ersatzlos entfallen. Hier sehen wir unsere **Verkehrssicherheit** beeinträchtigt, wenn nicht die ohnehin geplante Ausweisung als „Tempo 30 Zone“ endlich erfolgt.

Die Straße „Masch“ ist baulich nicht geeignet, den Verkehr sicher aufzunehmen. Die Situation im Bereich des Kiosks läßt einen kontrollierten Begegnungsverkehr schon jetzt nicht zu. Wie wollen Sie den zusätzlichen Verkehr durch weitere Bebauung bewältigen?

Die Geh- und Radwegsituation ist absolut ungenügend.

- 3.) Die vorgesehenen Ausweisungen verändern den **städtebaulichen Charakter** der bestehenden Einfamilienhausbebauung und mindern den Wert der Grundstücke. Der Beschluß des B-Planes 13A mit seinen Festsetzungen ist schon Zumutung genug!

Die Ausweisung eines Wohngebietes in einem Überschwemmungsgebiet ist planerisch unhaltbar. Aus den oben aufgeführten Gründen sehen wir auch die Erschließung insgesamt nicht als gewährleistet an.

Wir fordern, die Änderung des Bebauungsplan Nr. 13B Masch so nicht zu beschließen.

Wenn die Stadt eine Änderung des B-Planes vorhat, sollte sie hier ein Regenrückhaltebecken schaffen!

Mit freundlichen Grüßen

Name	Straße	Unterschrift
Stäber Günter	Masch 16	G. Stäber
Stäber Margot	Masch 16	M. Stäber
KUTSCHENREITER	Harthäuser 3	Edith Kutschenreiter
BRUNS	Masch 18	Brun
Dr. Bruns	Masch 18	Bruns
Ewald Schulz	Masch 12	E. Schulz
M. Schulz	- - -	M. Schulz
Ulf Gümmer	Masch 12	U. Gümmer
Dorothee Gümmer	"	D. Gümmer
Familie Trippner	Masch 12	U. Trippner

Kopie zur Kenntnis.

A. Pfingsten	Masch 5	A. Pfingsten
Schrutek Klaus	Masch 5	M. Schrutek
Schrutek W.	Masch 5	Wiltrud Schrutek

Bohm	Maschwiese 7	B. Linn
Ribes	Maschwiese 6	W. Linn
Ribes	" "	P. Linn
Anna Gellertmann	Masch 8	G. Gellertmann
Anna Kellermann	Masch 8	J. Gellertmann
W. Borchers	Masch 24	W. Borchers
Anna Barthe	Masch 20	H. Barthe
Anna Barthe	" 24	W. Barthe
Ed. Maas	Maschwiese 7	E. Maas
St. Jürgens	Maschwiese 7	St. Jürgens

Bewohner des Gebietes Masch und Maschwiese (Schreiben vom 18.2.1999 und 22.2.1999)

Mit der Bebauung der vom B-Plan Nr. 13 b "Masch" betroffenen Flächen kann eine erhebliche Beeinträchtigung nicht abgeleitet werden.

Die Rodenberger Aue verläuft in Süd-Nord-Richtung der Stadt Rodenberg. In zeitlich nicht vorhersehbaren Abständen treten unterschiedliche Hochwassersituationen auf, die im Gesamtverlauf der Aue bei extremen Hochwässern auch unkontrolliert über die Ufer steigt und benachbarte Grundstücke und Flächen überschwemmt.

Das von außen über die Ufer strömende Hochwasser kann eine Größenordnung einnehmen, dass nicht nur unmittelbar, sondern auch mittelbar angrenzenden Grundstücke und Flächen hiervon betroffenen sind. Bei derartigen Ereignissen handelt es sich dann zeitweise auch um Flächen, die nicht mehr im gesetzlichen, sondern im natürlichen Überschwemmungsgebiet der Rodenberger Aue liegen und zwischenzeitlich bebaut sind.

Bei dem hier in Rede stehenden Plangebiet handelt es sich um einen dem Siedlungsbereich Masch eindeutig zuzuordnenden und durch Bebauung geprägten Bereich.

Nicht nur in der Umgebung, sondern auch innerhalb des Plangebietes sind bereits bauliche Anlagen (Hotel), ehemals landwirtschaftlich genutzte Nebenanlagen mit den zugehörigen und nahezu vollversiegelten Flächen vorhanden, für die zum einen auf der Grundlage eines bestehenden B-Planes und zum anderen aus der Lage innerhalb des eindeutig festzustellenden "im Zusammenhang bebauten Ortsteiles" (§ 34 BauGB) bereits vor Planbeginn Baurechte bestanden und bestehen.

Da es sich bei den aufgezeigten und den Siedlungsbereich Masch erfassten Hochwässern um von außen und unkontrolliert zuströmendes Wasser handelt und alle betroffenen Grundstücke in gleicher Weise betroffen werden, kann ein ursächlicher Zusammenhang mit der hier in Aufstellung befindlichen B-Planung nicht hergeleitet werden.

Die Umgebung dieses Planbereiches wird bei derartigen Hochwassersituationen auch nicht erkennbar durch die hinzukommende Bebauung erheblich beeinträchtigt, da die hinzukommenden Bebauung bei Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung (mit Scheune) und im Vergleich der Menge des auftretenden Hochwassers gering ist. Dennoch wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,35 gesenkt und die überbaubaren Grundstücksflächen auf das notwendige Maß reduziert, um einen örtlichen Beitrag zur Entspannung etwaiger Hochwassersituationen zu leisten. Die überbaubaren Flächen sind so angeordnet, dass die Abströmrichtung des Hochwassers beachtet wird (Schmalseite der Gebäude zeigt in Richtung Süden).

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die geplante Bebauung, wie jede andere innerhalb des Kernstadtbereiches neu errichteten baulichen Anlagen auch, zu einer gewissen örtlichen Verdrängung des auftretenden Wassers führt. Dieser Effekt wird nicht bestritten. Dieser Effekte geht jedoch von jedem Hindernis, das innerhalb des Plangebietes bzw. auch benachbarter Grundstücke bzw. im Einzugsbereich des Hochwassers gelegener Grundstücke bebaut und gestaltet wurde und wird, aus.

Hierbei sei auf die faktische Wechselbeziehung und Betroffenheit der Grundstücke untereinander besonders hingewiesen. Die Beeinflussung der örtlichen Hochwassersituation wirkt sich somit nicht ausschließlich auf die Grundstücke der Anlieger aus, sondern kann wechselseitig auch von den Anliegergrundstücke selbst ausgehen oder bereits beeinflusst sein und auf "Dritte" Grundstücke (auch auf das Plangebiet) einwirken.

Diese beschriebene Situation führt jedoch nicht zu einer grundsätzlichen Unbebaubarkeit der vom Hochwasser betroffenen Grundstücke. Die o. b. Verdrängung (bewirkt durch bauliche Anlagen o.ä.) führt nicht zwangsläufig zu einer messbaren Erhöhung des Wasserstandes oder zu einer Beeinflussung der Abflussgeschwindigkeit. Dies insbesondere nicht, weil der hier in Planung befindliche Siedlungsbereich mit rd. 2000 qm überbaubare Grundstücksfläche (nach Abzug der ehemaligen Scheune 1000 qm) eine vergleichsweise geringe Bebauung darstellt und im Verhältnis zum auftretenden Hochwasser untergeordnet ist.

Der Verzicht auf Bebauung würde die auftretenden Hochwassersituationen nicht vermeiden. Innerhalb des B-Planes können auch keine baulichen Maßnahmen getroffen werden, die eine Verbesserung der Hochwassersituation bewirken könnten. Hierfür ist das Plangebiet zu klein und hinsichtlich der Lage ungeeignet. Gemäß dem Gleichheitsgrundsatz müsste für jedes im natürlichen Überschwemmungsgebiet der Rodenberger Aue gelegene Grundstück ein Verbot für die Errichtung weiterer baulicher Anlagen und sonstiger Abflusshindernisse ausgesprochen werden, was unrealistisch wäre.

Geeignete bauliche Maßnahmen zur Verbesserung/Entspannung der Hochwassersituation sind seitens der Stadt Rodenberg in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Schaumburg und dem zuständigen Unterhaltungsverband abgestimmt, zum Teil bereits realisiert und auch für den Bereich zwischen Brücke Lange Straße und Brücke B 442 vorgesehen. Für diesen Abschnitt, dessen Realisierung mittelfristig vorgesehen ist, ist bereits ein Planfeststellungsverfahren zum Abschluss gebracht worden. Durch Verwallungen und Spundwände soll eine Entspannung der Hochwassersituation bewirkt werden.

Die Realisierung von baulichen Maßnahmen zum Hochwasserschutz (Spundwand) wirken in ihrer Gesamtheit verbessernd auf die Hochwassersituation. Die Maßnahme an der Schule und der Langestraße dient dem Hochwasserschutz angrenzender Bereiche und ist Bestandteil eines Gesamtkonzeptes. Die Beurteilung einer einzelnen Maßnahme führt zu einer Fehlbeurteilung und Fehlgewichtung, da jede bauliche Maßnahme primär im Nahbereich positive Wirkungen erzeugt. Nachfolgende Bereiche werden dadurch nicht schlechter gestellt, sondern erst später berücksichtigt.

Aus der Gesamtheit der realisierten und geplanten baulichen Maßnahmen wird eine spürbare Entspannung der Hochwassersituation erwartet.

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass die bereits über den bestehenden B-Plan Nr. 13 und über die Lage des innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles bestehenden Baurechte nicht eingeschränkt werden sollen. Insofern wird bei Berücksichtigung der o. b. Maßnahmen zur Verbesserung der Hochwassersituation der Bebauung des Plangebiets, d. h. der Deckung des Wohnbedarfes, gegenüber dem Bebauungsverzicht der Vorrang eingeräumt.

Es wird in Zweifel gezogen, dass die im Plangebiet z.T. bebauten Flächen die benachbarten Grundstücksflächen aktiv vor Hochwasser schützen und damit einen wesentlichen Beitrag zur Verringerung der Hochwasserdauer oder der Abflussgeschwindigkeit leisten kann. Für derartige Effekte ist das Plangebiet selbst zu klein und der Umfang der zu erwartenden Bebauung gering.

Der Entwurf des B-Planes Nr. 13 b wurde derart geändert, dass die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf 0,35 und die überbaubaren Grundstücksflächen erheblich reduziert wurden. Die nunmehr getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ) und zur Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser), die Begrenzung der Gebäudehöhe (Traufhöhe 4,2 m) und Begrenzung der max. Anzahl der Wohnungen je Gebäude führen dazu, dass die Anforderungen der Einfügungskriterien des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den noch nicht durch Bauleitplanung erfassten Bereich erfüllt werden. Eine für die engere Umgebung dieses Planbereiches unübliche verdichtete Bebauung mit riegelartig wirkenden Reihenhäusern ist auf der Grundlage dieses B-Planes nicht möglich.

Die im B-Plan festgesetzte Traufhöhe lässt eine der Umgebung angepasste Bebauung zu, die gegenüber einer möglichen Bebauung im Ursprungsbebauungsplan und im Innenbereich (§ 34 BauGB) höher hätte ausfallen können. Die Traufhöhe von 4,2 m gewährleistet in Verbindung mit der Festsetzung der max. Dachneigung von 48 Grad eine sich in die Umgebung einfügende Bebauung. Sowohl die Dachneigung als auch die Traufhöhe von 4,2 m entspricht den Gebäudestrukturen der in der Umgebung befindlichen Gebäude. Von diesen städtebaulichen und architektonischen Eckwerten ist ebenfalls keine Beeinträchtigung der Wohnumgebung zu erwarten. Auf die Festsetzung der Firsthöhe wird zugunsten der Traufhöhe verzichtet, da insbesondere eine über das festgesetzte Maß hinausgehende Traufhöhe (z.B. 5,5 m) deutlich auf eine klassische II-geschossige Bauweise hindeuten würde. Dieser Gesamteindruck soll durch die gewählte Traufhöhe, die maßgeblich auf die Gesamtansicht eines Gebäudes Einfluss nimmt, verhindert werden. Insofern stellt die Begrenzung der Traufhöhe ein wesentliches Indiz für die Notwendigkeit der städtebaulichen Ordnung und für die mit diesem B-Plan verbundene gestalterische Rücksichtnahme und Einfügung der künftigen Baukörper.

Der B-Plan 13 b trifft keine Festsetzung über die Sockelhöhe der Gebäude. Eine empfindliche Störung der Umgebung kann hier nicht abgeleitet werden.

Gemäß den Regelungen der Nds. Bauordnung ist auf den gegenwärtigen Baugrundstücken der jeweilige Stellplatzbedarf zu decken. Der B-Plan selbst trifft hierzu keine abschließenden Aussagen, da bei ca. 12 Wohneinheiten rd. 24 KfZ zu erwarten sind, die auf den Grundstücken untergebracht werden können. Eine verdichtete Bauweise wird durch die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf max. 2 ausgeschlossen, so dass die befürchteten Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses auf der Straße Masch/Maschwiese nicht zu erwarten sind. Über straßenverkehrsrechtliche Aspekte (verkehrsbehördliche Anordnungen etc.) trifft der Bebauungsplan keine Aussagen.

Die Straße Masch als auch Maschwiese sind aufgrund ihrer Straßenbreite und des Straßenzustandes zur Aufnahme des hinzukommenden Verkehrs ausreichend dimensioniert und geeignet.

Der B-Plan trifft keine Aussagen über den Ausbaustandart oder -zustand der benannten Straßen. Dies sind Aspekte die im Rahmen der konkreten Ausbau- und Erschließungsplanung von Belang sind. Aufgrund der mindestens zweiseitigen Zu- und Abfahrtmöglichkeiten ist eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des in der Masch/ Maschwiese fließenden Verkehrs nicht zu erwarten.

Eine zusätzliche Belastung der Anwohner durch Autolärm und Autoabgase ist nicht in erheblichem Maße zu erwarten. Auf die Vorbelastungen, die von der B 442 (Verkehrsmenge pro Tag 11.000 KfZ) ausgehen sei in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass der Entwurf des B-Planes durch die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt (Flst. 34/2, Grenze zur Straße Masch) ergänzt wurde, so dass von diesem Grundstück keine zusätzlichen Verkehre zu erwarten sind und daher ein weiterer Beitrag zur Entlastung der Straße Masch geleistet wird.

Hinsichtlich der befürchteten Verkehrsprobleme, die z.T. auf Verkehrsregelungen im Rahmen von Stadtfesten abzielen, sei darauf hingewiesen, daß verkehrsregelnde Maßnahmen nicht Gegenstand der Bauleitplanung sind.

Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden z.T. berücksichtigt.

DR. J. KLAUSING
RECHTSANWALT UND NOTAR

R. HIMSTEDT
RECHTSANWALT

S. KLEIN
RECHTSANWALT

FACHANWÄLTE FÜR VERWALTUNGSRECHT

DR. J. KLAUSING - R. HIMSTEDT - S. KLEIN
POSTFACH 3327 30033 HANNOVER

30153 HANNOVER, dem 07.04.1999
ROHMKORFFSTRASSE 5

TELEFON (05 11) 62 84 31
TELEFAX (05 11) 62 84 34

- vorab per Telefax -

Stadt Rodenberg

Amtsstraße 5

31552 Rodenberg

6
VA-06 2/11
PR.-NR.: 3051/99 h/kr
BITTE STICHS ANGEBEN

Betrifft: Bauleitplanung - Bebauungsplan Nr. 13 b
"Masch"

Sehr geehrte Damen und Herren,

in obiger Angelegenheit zeige ich an, daß mich

1. Herr Klaus Dieter Brodka, Maschwiese 5, 31552 Rodenberg,
2. Herr Ewald Schulz, Maschwiese 1, 31552 Rodenberg,
3. Herr Wolfgang Ritter, Maschwiese 6, 31552 Rodenberg,
4. Herr Günter Bruns, Masch 18, 31552 Rodenberg,
5. Frau Edith Kutschenreiter, Maschwiese 3, 31552 Rodenberg,
6. Herr Günter Stäber, Masch 16, 31552 Rodenberg,
7. Herr Joachim Gellermann, Masch 6, 31552 Rodenberg,
8. Herr Manfred Schlätel, Am Kirchdamm 9, 31552 Rodenberg

mit ihren rechtlichen Interessen beauftragt haben.

Auf mich lautende Vollmachten reiche ich nach.

In Ergänzung der bisher von meinen Mandanten vorgebrachten Anregungen trage ich wie folgt vor:

-2-

I. Meine Mandanten sind Eigenlümer von an den Straßen "Masch" und "Maschwiese" gelegenen Grundstücken. Mein Mandant zu 8. ist Eigenlümer des Grundstücks Masch 10.

An die Grundstücke meiner Mandanten grenzt unmittelbar ein Gebiet an, für das die Stadt Rodenberg die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 b "Masch" beabsichtigt. Vorgesehen ist die Ausweisung eines WA-Gebietes.

II. Die o.a. Planung unterliegt in mehrfacher Hinsicht durchgreifenden rechtlichen Bedenken.

1.) Nach meinen Informationen lag der Planentwurf vom 26.01. bis 08.02.1999 im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich aus. Hieran schloß sich dann nahtlos die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB an, und zwar vom 09.02. bis zum 08.03.1999.

Eine derartige Handhabung widerspricht § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB. Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 letzter Halbsatz BauGB ist den Bürgern im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Gelegenheit zur Äußerung bedeutet nicht nur, daß der Bürger die Möglichkeit hat, sich schriftlich zu äußern, sondern auch, daß die Äußerung vom Planungsträger zur Kenntnis genommen und in dem Stadium der frühzeitigen Bürgerbeteiligung geprüft und gewürdigt wird. Eine derartige Prüfung und Würdigung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung hat hier nicht stattgefunden, weil die frühzeitige Bürgerbeteiligung mit dem Beginn der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 09.02.1999 abgeschlossen war. Ferner

-3-

setzt § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB zwingend voraus, daß den Bürgern auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird. Zu einer derartigen Erörterung bestand im vorliegenden Fall keine Gelegenheit, weil - wie bereits gesagt - die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 09.02.1999 begann und die frühzeitige Bürgerbeteiligung damit abgeschlossen war. Die Stadt kann sich in diesem Zusammenhang auch nicht auf § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB berufen, wonach von der Erörterung von bestimmten Voraussetzungen abgesehen werden kann. Denn diese Voraussetzungen lagen hier eindeutig nicht vor.

Um überprüfen zu können, ob der Stadt weitere Verfahrensfehler unterlaufen sind, darf ich höflichst bitten, mir die Kopien der Hauptsatzung der Stadt sowie der Samtgemeinde zu übersenden.

- 2.) In materieller Hinsicht begegnet der Planentwurf ebenfalls durchgreifenden rechtlichen Bedenken. Die Planung ist mit dem Gebot einer gerechten Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB nicht vereinbar. Danach sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen, wozu ein Bebauungsplan gehört, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Gegen die beabsichtigte Bebauung bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht durchgreifende Bedenken, weil es zu Hochwassergefahren kommen wird. Die Hochwassergefahren werden verstärkt. Ungeachtet dessen hat die Stadt im Rahmen ihrer Bauleitplanung Schutzmaßnahmen zur Sicherstellung eines schadlosen Hochwasserabschlusses zu treffen. Zugleich ist auch das sog. Rücksichtnahmegebot verletzt. Nach diesem Gebot ist die Gemeinde im Rahmen ihrer Bauleitplanung verpflichtet, auf schutzwürdige individuelle Interessen Rücksicht zu nehmen. Ich verweise in diesem Zusammen-

-4-

hang auf einen Beschluß des VGH München vom 30.04.1997 - 27 ZS 97.984 - NuR 1998, 611. Eine Ablichtung füge ich bei. Desweiteren mache ich auch aufmerksam auf ein Urteil des Nds. OVG vom 22.01.1996 - 6 K 5436/93 -. Danach ist eine Gemeinde verpflichtet, die Auswirkungen eines Planvorhabens auf das Grundwasser und auf die Nachbargrundstücke eingehend zu untersuchen und ggf. von ihrer Planung Abstand zu nehmen bzw. Abhilfe zu schaffen. Anderenfalls ist ein dennoch aufgestellter Bebauungsplan nichtig. Aus der zitierten Entscheidung des VGH München (a.a.O.) folgt, daß die betroffenen Anlieger sogar einen Abwehranspruch gegen eine erteilte Baugenehmigung haben.

In diesem Zusammenhang mache ich darauf aufmerksam, daß sich die Stadt und die Ratsmitglieder schadensersatzpflichtig unter dem Gesichtspunkt einer Amtshaftung (§ 839 BGB i.V. mit Art. 34 GG) machen, wenn sie einen Bebauungsplan aufstellen, der sich später als nichtig herausstellt.

Darauf, daß auch der derzeit maßgebende Bebauungsplan Nr. 13 "Masch" ein WA-Gebiet ausweist, kann sich die Stadt bei der beabsichtigten Planänderung nicht berufen. Zum einen wird nämlich die überbaubare Fläche deutlich erhöht durch die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO sowie durch die Heraufsetzung der Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO. Es werden damit dringend benötigte Retentionsflächen zum Wasserrückhalt bei Hochwasserlage im Wohngebiet Masch/Maschwiese versiegelt und stehen damit zum Schutz der vorhandenen Wohnhäuser gegen Hochwasser nicht mehr zur Verfügung. Hinzu kommt, daß die Stadt den Bau einer Spundwand zum Schutz der Schul- und der Langenstraße gegen Hochwasser plant und es hierdurch zu einer höheren Fließgeschwindigkeit der Aue und zu einer weiteren Verringerung bzw.

-5-

Unterbindung noch vorhandener Versickerungsmöglichkeiten für das Hochwasser kommt.

Zum anderen kann sich die Stadt deswegen nicht auf den alten Plan berufen, weil ihr schon damals der Fehler unterlaufen ist, die Hochwassergefahren in die Abwägung nicht einzubeziehen und sie es deshalb unterlassen hat, entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen oder von der Ausweisung eines WA-Gebietes im hier zur Debatte stehenden Änderungsgebiet Abstand zu nehmen. Die Stadt ist verpflichtet, die früheren Versäumnisse und Fehler nunmehr auszugleichen. Diese Verpflichtung folgt aus § 1 Abs. 3 BauGB wonach die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Hieraus folgt eine entsprechende Planungspflicht.

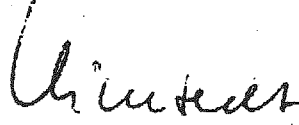
Ein weiterer Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot und damit eine Verletzung des § 1 Abs. 6 BauGB ist daraus abzuleiten, daß die Planänderung zu einer massiven und konzentrierten Bebauung führen wird, die nicht in das Gesamtbild des Wohngebietes Masch/Maschwiese paßt und sich dieser Bebauung gegenüber als rücksichtslos erweisen wird. Die Häuser können aus Gründen des Hochwasserschutzes nur mit einer Erdgeschoßplatte ca. 0,6 bis 0,9 m über dem jetzigen Geländeniveau erstellt werden. Die Gebäudehöhen würden das Gesamtbild des Wohngebietes Masch/Maschwiese empfindlich stören. Schließlich führt auch der mit der Bebauung verbundene Kfz-Verkehr zu unzumutbaren Lärm- und Abgasbelastungen.

Im übrigen verweise ich zur Vermeidung von Wiederholungen vollinhaltlich auf das bisherige Vorbringen meiner Mandanten.

Nach alledem erwarte ich, daß die Stadt von der Planung Abstand nimmt. Anderenfalls ist damit zu rechnen, daß es zu einem Normen-

kontrollverfahren vor dem Nds. Oberverwaltungsgericht in Lüneburg
kommen wird. Meine Mandanten sind nicht bereit, die mit der
Planung verbundenen Nachteile hinzunehmen und werden sich
mit allen ihnen zur Verfügung stehenden rechtlichen Mitteln
gegen die beabsichtigte Bebauung zur Wehr setzen.

Mit freundlichen Grüßen



Anlage

Rechtsanwalt

DR. J. KLAUSING
RECHTSANWALT UND NOTAR

R. HIMSTEDT
RECHTSANWALT

S. KLEIN
RECHTSANWALT

FACHANWÄLTE FÜR VERWALTUNGSRECHT

DR. J. KLAUSING · R. HIMSTEDT · S. KLEIN
POSTFACH 3327 · 30033 HANNOVER

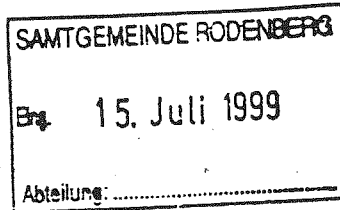
30163 HANNOVER, den 13.07.1999
RÜHMKORFFSTRASSE 5

TELEFON (05 11) 62 84 31
TELEFAX (05 11) 62 84 34

- vorab per Telefax -

Stadt Rodenberg
Amtsstraße 5

31552 Rodenberg



PR.-NR.: 3051/99 h/kr
BITTE STETS ANGEBEN

Betrifft: Bauleitplanung - Bebauungsplan Nr. 13 b "Masch"

Sehr geehrte Damen und Herren,

in obiger Angelegenheit zeige ich an, daß ich Herrn Klaus Dieter Brodka (Mandant zu 1.) nicht mehr vertrete.

Namens und im Auftrage meiner Mandanten erhebe ich gegen den derzeit öffentlich ausliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 13 b folgende

A n r e g u n g e n :

- 1.) Beanstandet wird, daß die Auslegungsfrist auf zwei Wochen verkürzt wurde. Zwar räumt § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB der Gemeinde die Möglichkeit ein, die Auslegung bis auf zwei Wochen zu verkürzen. Bei der Entscheidung über die Verkürzung handelt es sich allerdings um eine Ermessensentscheidung. Derartige Ermessensgesichtspunkte läßt die Bekanntmachung nicht erkennen. Ich meine, daß im vorliegenden Fall die Wahl der üblichen Auslegungsfrist von 1 Monat durchaus angezeigt ist.
- 2.) Bemängelt wird desweiteren, daß der Bebauungsplanentwurf am

-2-

KONTEN

KREISSPARKASSE
HANNOVER NR. 24 752
(BLZ 250 502 99)

STADTSPARKASSE
HANNOVER NR. 165 859
(BLZ 250 501 83)

12.07.1999 nicht eingesehen werden konnte. Die Diensträume der Samtgemeindeverwaltung Rodenberg waren für den Publikumsverkehr an diesem Tag wegen des städtischen Schützenfestes geschlossen. Eine derartige Beschränkung bzw. ein derartiger Ausschluß der Einsichtsmöglichkeit an einem Werktag ist unzulässig. Auch in der Bekanntmachung wurde nicht auf diesen Umstand hingewiesen. Damit liegt ein schwerwiegender Verfahrensfehler vor, der gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 1 BauGB beachtlich ist.

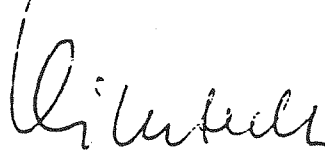
- 3.) Die Ausweisung von überbaubaren Flächen darf nur erfolgen, wenn geklärt ist, daß es nicht zu Beeinträchtigungen der Anliegergrundstücke bei Hochwasser kommen wird. Diese Frage läßt sich nur durch ein Sachverständigengutachten klären. Ein derartiges Gutachten liegt nicht vor.

Darauf, daß die zur Bebauung vorgesehene Fläche nach den Festsetzungen des Ursprungsplanes bebaut werden kann oder nach § 34 BauGB zu beurteilen sein sollte, kommt es nicht an. Denn auch in einem solchen Fall dürfen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Anliegergrundstücke entstehen. Aufmerksam machen möchte ich auf § 19 NBauO. Danach müssen bauliche Anlagen so angeordnet, beschaffen und gebrauchstauglich sein, daß durch Wasser Gefahren oder "unzumutbare Belästigungen" nicht entstehen. Die Vorschrift ist negativ formuliert. Sie verbietet das Errichten und Benutzen eines Gebäudes nicht erst dann, wenn positiv feststeht, daß unzumutbare Belästigungen für die Nachbarschaft entstehen, sondern sie läßt ein solches Vorhaben nur zu, wenn die genannten Auswirkungen für die Umgebung nicht entstehen, d.h. nach menschlicher Erfahrung unwahrscheinlich sind. § 19 NBauO dient auch dem Nachbartschutz (Nds. OVG, B. v. 12.07.1994 - Nds. Rpfl. 1994, 318 = BRS 56 Nr. 178 = NVwZ-RR 1995, 190; VG Hannover, Urteil vom 20.01.1998 - 8 A 611/95 -).

Im Übrigen verweise ich zur Vermeidung von Wiederholungen auf mein Schreiben vom 07.04.1999.

Ich bitte noch um Übersendung des derzeit öffentlich ausliegenden Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 13 b und der Begründung sowie der Hauptsatzung - selbstverständlich gegen Kostenerstattung -. Ferner bitte ich um Mitteilung, welche Maßnahmen zum Hochwasserschutz in welcher zeitlicher Abfolge beabsichtigt sind.

Mit freundlichen Grüßen



Rechtsanwalt

**RAe Dr. J. Klausung, R. Himstedt, S. Klein, Hannover für Anlieger der Straße Masch
(Stellungnahme vom 7.4.1999)**

Zu 1: Die Art der Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) ist der Gemeinde nicht vorgeschrieben. Weder § 3 Abs. 1 noch Abs. 2 BauGB enthalten Hinweise zur Art der Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung. Es gibt auch keine Hinweise auf eine Unzulässigkeit der zeitlich aufeinanderfolgenden Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte im Rathaus der Samtgemeinde Rodenberg in Form einer Bürgeranhörung, die in der Zeit vom 26.1. - 8.2.1999 durchgeführt wurde. Innerhalb dieser Frist ist hinreichend Gelegenheit zum Vortrag von Anregungen und zur Erörterung gegeben worden. Die dabei gewonnenen Erkenntnisse sind unmittelbar nach Würdigung der Sachlage und Erörterung in die Planung/ Abwägung einbezogen worden. Nach Beurteilung der Sachlage wurde unmittelbar anschließend die öffentliche Auslegung durchgeführt.

Die nachfolgende zusammenfassende Bewertung und Gewichtung der während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung vorgetragenen Hinweise und Anregungen ist verfahrensrechtlich unbedenklich. Es ist die Abwägungsentscheidung der jeweiligen Ratsgremien, abschließend des Rates der Stadt Rodenberg, ob ggf. eine erneute, geänderte (verkürzte) öffentliche Auslegung durchgeführt oder der Satzungsbeschluß gefaßt werden soll. Im Rahmen dieser Bauleitplanung wurden insgesamt drei öffentliche Auslegungen durchgeführt, wobei eine aus Gründen der Rechtssicherheit wiederholt wurde. Die Verfahrensanforderungen, die an die Aufstellung von Bauleitplänen gestellt werden, wurden beachtet.

Eine Hauptsatzung wurde zwecks Überprüfung zugestellt.

Das beigelegte Urteil des VGH München vom 30.4.1997 (27.7S. 97.984) ist auf die hier vorliegende Bauleitplanung nicht anwendbar, da es auf die Errichtung eines im Außenbereich geplanten Bauwerks abzielt. Bei dem B-Plan Nr. 13b "Masch" handelt es sich um eine Fläche, die gem. § 34 und § 30 BauGB bereits bebaubar ist. Es handelt sich ebenfalls um eine Lage innerhalb einer durch Wohnhäuser geprägte Umgebung und nicht um einen Außenbereich gem. § 35 BauGB, bei dem eine Bebauung zunächst unzulässig ist und nur in besonderen Einzelfällen (§ 35 Abs. 1 und 2 BauGB) zugelassen werden kann. Gemäß dem Gleichheitsgrundsatz sind hier grundsätzlich andersartige Voraussetzungen zu beurteilen die dazu führen, daß innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles die Bebaubarkeit gegenüber der im Außenbereich grundsätzlich möglich ist.

Der Hinweis auf eine etwaige Amtshaftung von Rats Herrn wird zur Kenntnis genommen. Voraussetzung hierfür ist jedoch eine fehlerhafte bzw. mangelhafte Bauleitplanung, die gerichtlich festgestellt werden müßte.

Es wird jedoch die Ansicht vertreten, daß von der Richtigkeit des Zustandekommens und der Planinhalte des B-Planes auszugehen ist.

Der Entwurf des B-Planes Nr. 13 b wurde derart geändert, daß die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf 0,35 und die überbaubaren Grundstücksflächen erheblich reduziert wurden. Die nunmehr getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ) und zur Bauweise, die Begrenzung der Gebäudehöhe (Traufhöhe 4,2 m) und Begrenzung der max. Anzahl der Wohnungen je Gebäude führen dazu, daß die Anforderungen der Einfügekriterien des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den noch nicht durch Bauleitplanung erfaßten Bereich erfüllt werden.

Die im B-Plan festgesetzte Traufhöhe läßt eine der Umgebung angepaßte Bebauung zu, die gegenüber einer möglichen Bebauung im Ursprungsbebauungsplan und im Innenbereich (§ 34 BauGB) höher hätte ausfallen können. Insofern stellt die Begrenzung der Traufhöhe ein wesentliches Indiz für die Notwendigkeit der städtebaulichen Ordnung und für die mit diesem B-Plan verbundene gestalterische Rücksichtnahme und Einfügung der künftigen Baukörper.

Der B-Plan 13 b trifft keine Festsetzung über die Sockelhöhe der Gebäude. Eine empfindliche Störung der Umgebung kann hier nicht abgeleitet werden.

Durch die Berücksichtigung der Einfügekriterien des § 34 Abs. 1 BauGB wird ein Beitrag zur Einfügung der zukünftigen baulichen Anlage geleistet.

Die im B-Plan 13 festgesetzte GRZ wird lediglich um 0,05 angehoben. Zum Ausgleich wurde die überbaubare Grundstücksfläche auf das notwendigste Maß reduziert. Somit ist für diesen untergeordneten östlichen Planbereich zwar eine geringfügig größere Verdichtung zu erwarten, diese wird jedoch durch die Vermeidung von riegelartigen Baukörpern (Festsetzung einzelner Baufelder) ausgeglichen wird.

Es wird in Zweifel gezogen, daß die im Plangebiet z.T. bebauten Flächen die benachbarten Grundstücksflächen aktiv vor Hochwasser schützen und einen erheblichen Beitrag zur Verringerung der Hochwasserdauer oder der Abflußgeschwindigkeit leisten kann. Für derartige Effekte ist das Plangebiet selbst zu klein und der Umfang der zu erwartenden Bebauung gering..

Aufgrund der entstehenden Bebauung ist hinsichtlich des Versiegelungsgrades von einer Vorbelastung auszugehen, die bei der Beurteilung der Hochwassersituation von Belang ist.

Der Realisierung von baulichen Maßnahmen zum Hochwasserschutz (Spundwand) wirken in ihrer Gesamtheit verbessernd auf die Hochwassersituation. Die Maßnahme an der Schule und der Langestraße dient dem Hochwasserschutz angrenzender Bereiche und ist Bestandteil eines Gesamtkonzeptes. Die Beurteilung einer einzelnen Maßnahme führt zu einer Fehlbeurteilung und Fehlgewichtung, da jede bauliche

Maßnahmeprimär im Nahbereich positive Wirkungen erzeugt Nachfolgende Bereiche werden dadurch nicht schlechter gestellt, sondern erst später berücksichtigt.

Die Stadt hat den Ursprungsbebauungsplan Nr. rechtsverbindlich aufgestellt. Planungsfehler oder Mängel in der Abwägung wurden seinerzeit nicht vorgetragen. Die auftretenden Hochwassersituation ist nicht ursächlich auf den benannten B-Plan zurückzuführen.

Ein Verstoß des Rücksichtnamegebotes liegt nicht vor, da es nicht, wie beschrieben, zu einer massiven und konzentrierten Bebauung kommt. Auf die der Umgebung dieses Planbereiches angepaßte Festsetzung der GRZ/GFZ sowie der überbaubaren Grundstücksflächen wurde bereits hingewiesen. Ebenfalls sei nochmals auf die eingeschränkte II-geschossige Bauweise hingewiesen, die zur Vermeidung von überdimensional wirkenden Gebäuden beiträgt.

Der Hinweis auf die vermuteten Lärm- und Abgasimmissionen geht fehl, da ca. 12 Wohneinheiten zu erwarten sind, die auch bei je 2 Kfz lediglich zu einer Verkehrsmengenerhöhung von 24 Kfz führen würde. Bei Berücksichtigung der von der B 442 (Belastung je 24 Std. ca. 11.000 Kfz) ausgehenden Verkehrslärm - und Abgasvorbelastung kann eine erhebliche Beeinträchtigung in Folge der 24 zu erwartenden Kfz nicht abgeleitet werden. Die Straßen Masch und Maschwiese sind hinsichtlich ihrer Dimensionierung zur Aufnahme des zusätzlich auftretenden Verkehrs geeignet.

Die Stadt Rodenberg hält an der Bauleitplanung fest und räumt der geplanten Bebauung sowie der damit verbundenen Deckung des Wohnbedarfs und der Berücksichtigung des Gleichheitsgrundsatzes gegenüber der vorgeschlagenen Unbebaubarkeit den Vorrang ein.

Mit der Bebauung der vom B-Plan Nr. 13 b "Masch" betroffenen Flächen kann eine erhebliche Beeinträchtigung nicht abgeleitet werden.

Die Rodenberger Aue verläuft in Süd-Nord-Richtung der Stadt Rodenberg. In zeitlich nicht vorhersehbaren Abständen treten unterschiedliche Hochwassersituationen auf, die im Gesamtverlauf der Aue bei extremen Hochwässern auch unkontrolliert über die Ufer steigt und benachbarte Grundstücke und Flächen überschwemmt.

Das von außen über die Ufer strömende Hochwasser kann eine Größenordnung einnehmen, daß nicht nur unmittelbar, sondern auch mittelbar angrenzenden Grundstücke und Flächen hiervon betroffenen sind. Bei derartigen Ereignissen handelt es sich dann zeitweise auch um Flächen, die nicht mehr im gesetzlichen, sondern im natürlichen Überschwemmungsgebiet der Rodenberger Aue liegen und zwischenzeitlich bebaut sind.

Bei dem hier in Rede stehenden Plangebiet handelt es sich um einen dem Siedlungsbereich Masch eindeutig zuzuordnenden und durch Bebauung geprägten Bereich.

Nicht nur in der Umgebung, sondern auch innerhalb des Plangebietes sind bereits bauliche Anlagen (Hotel), ehemals landwirtschaftlich genutzte Nebenanlagen mit den zugehörigen und nahezu vollversiegelten Flächen vorhanden, für die zum einen auf der Grundlage eines bestehenden B-Planes und zum anderen aus der Lage innerhalb des eindeutig festzustellenden "im Zusammenhang bebauten Ortsteiles" (§ 34 BauGB) bereits vor Planbeginn Baurechte bestanden und bestehen.

Da es sich bei den aufgezeigten und den Siedlungsbereich Masch erfaßten Hochwässern um von außen und unkontrolliert zuströmendes Wasser handelt und alle betroffenen Grundstücke in gleicher Weise betroffen werden, kann ein ursächlicher Zusammenhang mit der hier in Aufstellung befindlichen B-Planung nicht hergeleitet werden.

Die Umgebung dieses Planbereiches wird bei derartigen Hochwassersituationen auch nicht erkennbar durch die hinzukommende Bebauung erheblich beeinträchtigt, da die hinzukommende Bebauung bei Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung (mit Scheune) und im Vergleich der Menge des auftretenden Hochwassers gering ist. Dennoch wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,35 gesenkt und die überbaubaren Grundstücksflächen auf das notwendige Maß reduziert, um einen örtlichen Beitrag zur Entspannung etwaiger Hochwassersituationen zu leisten. Die überbaubaren Flächen sind so angeordnet, daß die Abströmrichtung des Hochwassers beachtet wird (Schmalseite der Gebäude zeigt in Richtung Süden).

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, daß die geplante Bebauung, wie jede andere innerhalb des Kernstadtbereiches neu errichteten baulichen Anlagen auch, zu einer gewissen örtlichen Verdrängung des auftretenden Wassers führt. Dieser Effekt wird nicht bestritten. Dieser Effekt geht jedoch von jedem Hindernis, das innerhalb des Plangebietes bzw. auch benachbarter Grundstücke bzw. im Einzugsbereich des Hochwassers gelegener Grundstücke bebaut und gestaltet wurde und wird, aus.

Hierbei sei auf die faktische Wechselbeziehung und Betroffenheit der Grundstücke untereinander besonders hingewiesen. Die Beeinflussung der örtlichen Hochwassersituation wirkt sich somit nicht ausschließlich auf die Grundstücke der Anlieger aus, sondern kann wechselseitig auch von den Anliegergrundstücke selbst ausgehen oder bereits beeinflußt sein und auf "Dritte" Grundstücke (auch auf das Plangebiet) einwirken.

Diese beschriebene Situation führt jedoch nicht zu einer grundsätzlichen Unbebaubarkeit der vom Hochwasser betroffenen Grundstücke. Die o. b. Verdrängung (bewirkt durch bauliche Anlagen o.ä.) führt nicht zwangsläufig zu einer meßbaren Erhöhung des Wasserstandes oder zu einer Beeinflussung der Abflußgeschwindigkeit. Dies insbesondere nicht, weil der hier in Planung befindliche Siedlungsbereich mit rd. 2000 qm überbaubare Grundstücksfläche (nach Abzug der ehemaligen Scheune 1000 qm) eine

vergleichsweise geringe Bebauung darstellt und im Verhältnis zum auftretenden Hochwasser untergeordnet ist.

Der Verzicht auf Bebauung würde die auftretenden Hochwassersituationen nicht vermeiden. Innerhalb des B-Planes können auch keine baulichen Maßnahmen getroffen werden, die eine Verbesserung der Hochwassersituation bewirken könnten. Hierfür ist das Plangebiet zu klein und hinsichtlich der Lage ungeeignet. Gemäß dem Gleichheitsgrundsatz müßte für jedes im natürlichen Überschwemmungsgebiet der Rodenberger Aue gelegene Grundstück ein Verbot für die Errichtung weiterer baulicher Anlagen und sonstiger Abflußhindernisse ausgesprochen werden, was unrealistisch wäre.

Geeignete bauliche Maßnahmen zur Verbesserung/Entspannung der Hochwassersituation sind seitens der Stadt Rodenberg in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreis Schaumburg und dem zuständigen Unterhaltungsverband abgestimmt, zum Teil bereits realisiert und auch für den Bereich zwischen Brücke Lange Straße und Brücke B 442 vorgesehen. Für diesen Abschnitt, dessen Realisierung mittelfristig vorgesehen ist, ist bereits ein Planfeststellungsverfahren zum Abschluß gebracht worden. Durch Verwallungen und Spundwände soll eine Entspannung der Hochwassersituation bewirkt werden.

Aus der Gesamtheit der realisierten und geplanten baulichen Maßnahmen wird eine spürbare Entspannung der Hochwassersituation erwartet.

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, daß die bereits über den bestehenden B-Plan Nr. 13 und über die Lage des innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles bestehenden Baurechte nicht eingeschränkt werden sollen. Insofern wird bei Berücksichtigung der o. b. Maßnahmen zur Verbesserung der Hochwassersituation der Bebauung des Plangebiets, d. h. der Deckung des Wohnbedarfes, gegenüber dem Bauungsverzicht der Vorrang eingeräumt.

Ergebnis: Die Anregungen und Hinweise werden z.T. berücksichtigt.

(Stellungnahme vom 13.7.1999)

Zu 1). Die Verkürzung der Auslegungsfrist (§ 3 Abs. 3 Nr. 2 BauGB) kann vorgenommen werden. Eine Bedingung wird an diese Regelung nicht gestellt. Einer verkürzten öffentlichen Auslegung ist eine uneingeschränkte Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vorausgegangen. Dies ist in der hier vorliegenden Bauleitplanung der Fall. Die Bekanntmachung zur verkürzten öffentlichen Auslegung muß nicht auf die Gründe, die zur Verkürzung geführt haben eingehen. Die Anforderungen an die Bekanntmachung über Form und Inhalt ergeben sich aus den Verwaltungsvorschriften zu BauGB/BBauG und aus der Hauptsatzung der Stadt Rodenberg.

Zu 2.) Der Hinweis auf die nicht ermöglichte Inanspruchnahme der öffentlichen Auslegung (12.07.1999, Schützenfest Rodenberg) wurde berücksichtigt. In der Zeit vom 27. Juli 1999 bis einschl. 09. August 1999 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erneut öffentlich ausgelegt.

Zu 3). Es sei in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, daß ungeachtet der hier in Rede stehenden Bauleitplanung, die Anliegergrundstücke durch etwaig auftretendes Hochwasser beeinträchtigt werden. Ein ursächlicher Zusammenhang zwischen hinzukommender Bebauung und der erwarteten Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke in Folge auftretenden Hochwasser ist nicht ableitbar.

Der Hinweis auf § 19 NBauO zielt auf die bautechnische Gestaltung und Ausformung von konkreten baulichen Anlagen ab. Die Bauleitplanung (B-Planung) trifft keine Aussagen über das Errichten und Benutzen eines Geländes. Im Rahmen der bauaufsichtlichen Prüfung der konkreten Bauvorhaben ist die Vereinbarkeit der Vorhaben mit dem öffentlichen Baurecht festzustellen. Erst dann können hinreichende Aussagen über die Betroffenheit von nachbarlichen Belangen und ggf. entstehende Abwehransprüche getroffen und geltend gemacht werden.

Die Gemeinde handelt insofern nicht pflichtwidrig, und der B-Plan ist auch nicht rechtswidrig, wenn sie eine Fläche überplant, die zwar unregelmäßig überflutet werden, aber durch wasserbauliche Maßnahmen (auch an anderer Stellen) eine Verbesserung bewirken kann.

Die Übersendung des B-Plan - Entwurfes einschl. Begründung ist erfolgt.

Als Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind zu nennen:

I. Bauabschnitt: Bau des Hochwasserdammes (Rodenberg Süd -1992)

II. Bauabschnitt: Bau eines Sperrwerkes/- damm bis zur Brücke Langestraße

III. Bauabschnitt: Hochwassersicherung Mühlestraße

- Spundwände sollen gesetzt werden
- Mittelfristige Durchführung geplant
- Planfeststellung erfolgt

IV. Bauabschnitt: Bauliche Maßnahmen bis zur Brücke B 442/Rodenberg-Nord
Maßnahme wird von einem Fachbüro geplant
Beauftragung ist in Vorbereitung

Die aufgezeigten Maßnahmen sind in ihrer Gesamtheit geeignet, um die Hochwassersituation in Rodenberg zu verbessern. Aufgrund des Planungs- und Kostenvolumens der Maßnahmen ist nur eine schrittweise und mit den zuständigen Wasserbehörden und dem Unterhaltungsverband abgestimmte Vorgehensweise

möglich. Nach Realisierung der Maßnahmen wird auch für den Bereich Rodenberg-Nord (Masch) eine Verbesserung der Hochwassersituation erreicht werden.

Ergebnis: Die Anregungen und Hinweise werden z.T. berücksichtigt.