

**Samtgemeinde Rodenberg
Flecken Lauenau**

Bebauungsplanes Nr. 58

„Im Scheunenfeld“

Vorentwurf

**Teil I Begründung
mit Erläuterung zum Bebauungsplan**

Vorentwurf

Stand: 10.10.2023

Impressum

Auftraggeber: Samtgemeinde Rodenberg
Amtsstraße 5
31552 Rodenberg

Auftragnehmer: **SWECO GmbH**
Karl-Wiechert-Allee 1 B
30625 Hannover

Bearbeitung: M.Sc. Alexander Derksen
Dipl.-Ing. Sandra Moormann
M.Sc. Pia Thoïs

Bearbeitungszeitraum: April 2021 bis Oktober 2023

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	1
1.1	Planungsanlass/Planungsziel	1
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	1
2	Übergeordnete Vorgaben und Fachplanungen	2
2.1	Landesraumordnungsprogramm	2
2.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Schaumburg (2003)	4
2.3	Landschaftsrahmenplan	5
2.4	Schutzgebiete (NSG, LSG, NATURA 2000)	6
2.5	Geschützte Landschaftsbestandteile/besonders geschützte Biotope nach § 29/30 BNatSchG	6
2.6	Flächennutzungsplan	6
3	Erforderlichkeit der Planung	7
4	Ausgangssituation	7
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
5	Verfahren	8
5.1	Verfahrensschritte	8
6	Städtebauliche Bestandsaufnahme	8
6.1	Städtebauliche Situation	8
7	Inhalte des Bebauungsplanes	9
7.1	Städtebauliche Zielsetzung	9
7.2	Art der baulichen Nutzung	9
7.2.1	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	9
7.3	Maß der baulichen Nutzung	10
7.3.1	Grundflächenzahl	10
7.3.2	Höhe baulicher Anlagen	10
7.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	10
7.4.1	Überbaubare Grundstücksflächen	10

	Seite
7.4.2	Bauweise 11
7.5	Erschließung 11
7.5.1	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports 11
7.6	Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) 11
7.6.1	Private Grünflächen 12
7.7	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft Fehler! Textmarke nicht definiert.
7.8	Örtliche Bauvorschriften 12
7.8.1	Dacheindeckung: 12
7.9	Schmutzwasser 12
7.10	Abfallbeseitigung 12
7.11	Brand- und Katastrophenschutz 13
8	Hinweise 13
8.1	Kampfmittel 13
8.2	Denkmalschutz 13
8.3	Boden 13
8.4	Baum- und Vegetationsschutz 14
8.5	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen /Sicherungsmaßnahmen 14
8.6	Oberflächenentwässerung 14
8.7	Kosten 14
9	Umweltbericht 16
10	Rechtliche Grundlagen 17
Anlagen	18
Verfahrensvermerke	19

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Gebietsabgrenzung - unmaßstäbliche Darstellung (Kartengrundlage LGLN)	2
Abb. 2: Auszug des Regionalen Raumordnungsplanes des Landkreises Schaumburg (unmaßstäbliche Darstellung) – Quelle: Landkreis Schaumburg	4

	Seite
Abb. 3: Auszug des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg (unmaßstäbliche Darstellung)	7
Abb. 4: Luftbild vom Betrachtungsgebiet (Kartengrundlage LGLN)	8

Fotoverzeichnis

Foto 1: Blickrichtung Norden ins Plangebiet	9
Foto 2: Blickrichtung Nordwesten auf die Bestandsbebauung	9
Foto 3: Blickrichtung Süden auf die Bestandsbebauung	9
Foto 4: Blickrichtung Osten auf die Straße „Im Scheunenfeld“	9

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass/Planungsziel

Der Flecken Lauenau weist eine größere Nachfrage nach neuem Wohnraum auf. Daher soll im Sinne der Innenentwicklung die unbebaute Fläche „Im Scheunenfeld“ für neue Wohnbauflächen zu Nutzen gemacht werden können. Das Betrachtungsgebiet wird derzeit als Außenbereich im Innenbereich eingeschätzt, liegt aber im Zusammenhang bebauter Grundstücke. Im Rahmen der Abarbeitung der Belange des Natur- und Artenschutzes wurde eine Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung erarbeitet. Hier wurde vor allem geprüft, ob durch die Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 Nr. 1-4 BNatSchG ausgelöst werden können. Auf der Fläche wurde im Rahmen der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse mesophiles Grünland festgestellt, sodass hier eine entsprechende Kompensationserfordernis resultiert.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3.960 m² (~ 0,4 ha) und bietet die Möglichkeit zur Wohnraumentwicklung und Nachverdichtung im nordöstlichen Siedlungsgebiet des Flecken Lauenaus und kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, da dieser für die Fläche bereits eine Wohnbaufläche darstellt.

Aufgrund dessen, dass für die gesamte Fläche noch keine verbindliche Bauleitplanung vorliegt und damit eine bauliche Entwicklung der gesamten Fläche nicht möglich ist, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur nachhaltigen Nutzung der brachliegenden Fläche im Innenbereich des Ortsteils notwendig.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine langgestreckte Fläche, nördlich der Straße „Im Scheunenfeld“. Sie ist im Norden, Osten und Westen von Wohnnutzungen umgeben. Auch im Süden unterhalb „Im Scheunenfeld“ schließt weitere, teils neu entstehende, Wohnbebauung an. Die Fläche liegt daher im Zusammenhang bebauter Ortsteile und wird von Siedlungsstrukturen im Norden, Süden und Westen eingefasst.

Die genauen Gebietsgrenzen sind dem Lageplan zu entnehmen. Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 0,4 ha und gliedert sich wie folgt nach Maßgabe des dargelegten städtebaulichen Entwurfes:

ca. 0,32 ha	Wohnbaufläche
ca. 0,08 ha	Verkehrsfläche

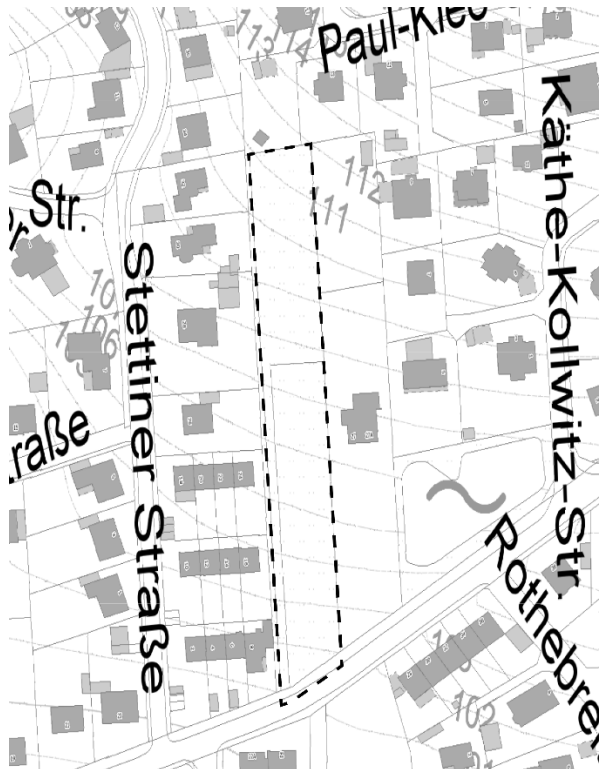


Abb. 1: Gebietsabgrenzung - unmaßstäbliche Darstellung (Kartengrundlage LGLN)

2 Übergeordnete Vorgaben und Fachplanungen

2.1 Landesraumordnungsprogramm

Der § 1 (4) BauGB bindet die Träger der Bauleitplanung – die entscheidenden Akteure bei der Veränderung der Raumstruktur – an die Grundsätze und Ziele der Landes- und Regionalplanung.

Das wirksame **Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen** ist am 8. Mai 2008 in Kraft getreten und hat danach bereits mehrere Änderungen erfahren. Seine letzte Änderung ist am 17. September 2022 in Kraft getreten (Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz 2022).

Die übergeordneten Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogramms sind Gegenstand der vorliegenden Plankonzeption.

Nachfolgend erfolgt eine Bewertung der Grundsätze und Ziele, die für die vorliegende Planung relevant sind:

Kapitel 2.1 „Entwicklung der Siedlungsstruktur“:

Grundsatz 05: „Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.“

Bewertung:

Der Flecken Lauenau ist im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg als Grundzentrum definiert. Es sind daher sowohl die angemessene Siedlungsstruktur und Infrastruktur als Voraussetzung zur Entwicklung von Wohnstätten vorhanden.

Grundsatz 06: „Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.“

Bewertung:

Die zu bebauende Fläche „Im Scheunenfeld“ ist im nördlichen Bereich als Außenbereichsfläche zu bewerten. In Gänze erfüllt die Fläche die Maßgabe des Außenbereichs im Innenbereich, sodass diese als Innenentwicklung bezeichnet werden kann. Weitere Planungen und Maßnahmen im Außenbereich können durch vorliegende Entwicklung im Innenbereich vorgebeugt werden.

Kapitel 3.1.1 „Elemente und Funktionen des landesweiten Freiraumverbundes, Bodenschutz“:

Grundsatz 04: „Böden sollen als Lebensgrundlage und Lebensraum, zur Erhaltung der biologischen Vielfalt und in ihrer natürlichen Leistungs- und Funktionsfähigkeit gesichert und entwickelt werden. Flächenbeanspruchende Maßnahmen sollen dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechen; dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung und der Wiedernutzung brachgefallener Industrie-, Gewerbe- und Militärstandorte genutzt werden. Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktionen in besonderem Maß erfüllen, insbesondere Böden mit einer hohen Lebensraumfunktion, sollen erhalten und vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders geschützt werden.“

Bewertung:

Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Gleichzeitig besteht ein zusätzlicher Bedarf an Wohnbauflächen. Diesem Bedarf soll mit der Planung Rechnung getragen werden. Bei der zur bebauenden Fläche „Im Scheunenfeld“ handelt es sich um eine Innenentwicklung, da der nördliche Bereich die Maßgabe einer Außenbereichsfläche im Innenbereich erfüllt. Somit können weitere Planungen und Maßnahmen und der damit einhergehende Verbrauch an Grund und Boden im Außenbereich durch vorliegende Entwicklung im Innenbereich vorgebeugt werden.

Kapitel 3.2.1 „Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Fischerei“:

Grundsatz 01: „Die Landwirtschaft soll in allen Landesteilen als raumbedeutsamer und die Kulturlandschaft prägender Wirtschaftszweig erhalten und in ihrer sozioökonomischen Funktion gesichert werden.“

Bewertung:

Das vorliegende Plangebiet verwendet keine landwirtschaftlichen Flächen, wodurch den landwirtschaftlichen Betrieben keine Erwerbsgrundlagen entnommen werden müssen.

Zielkonflikte mit den Vorgaben des wirksamen Landes-Raumordnungsprogramms sind nicht zu erkennen.

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Schaumburg (2003)

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Schaumburg (2003) konkretisiert das LROP auf regionaler Ebene. Der Flecken Lauenau ist im regionalen Raumordnungsplan des Landkreises Schaumburg als Grundzentrum definiert und wird hierin als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten und als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung beschrieben. Das vorliegende Plangebiet ist als „Siedlungsgebiet“ deklariert.

Das regionale Raumordnungsprogramm stellt für das Gebiet im Flecken Lauenau keine, der der geplanten Nutzung widersprechenden, Inhalte dar. Es kann festgehalten werden, dass der Bebauungsplan auf die definierten Ziele des Entwicklungsplanes eingeht und das Potenzial der Fläche für eine weitere Entwicklung bzw. Erweiterung nutzt.

Das RROP weist darüber hinaus für das Plangebiet bzw. Teile des Plangebietes folgende Festlegung aus:

D 1.5.02

„Einer Zersiedelung der Landschaft ist entgegenzuwirken. Freiräume sind nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für Bebauung jeglicher Art in Anspruch zu nehmen. Vorrangig sind vorhandene Baulücken zu schließen und Ortsrandlagen abzurunden.“

Der Bebauungsplan sieht mit seinen Festsetzungen die Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur vor und schließt somit eine bestehende Baulücke. Damit wird eine maßvolle Ortsgestaltung vorangetrieben, was einer Zersiedelung der Landschaft entgegenwirkt.

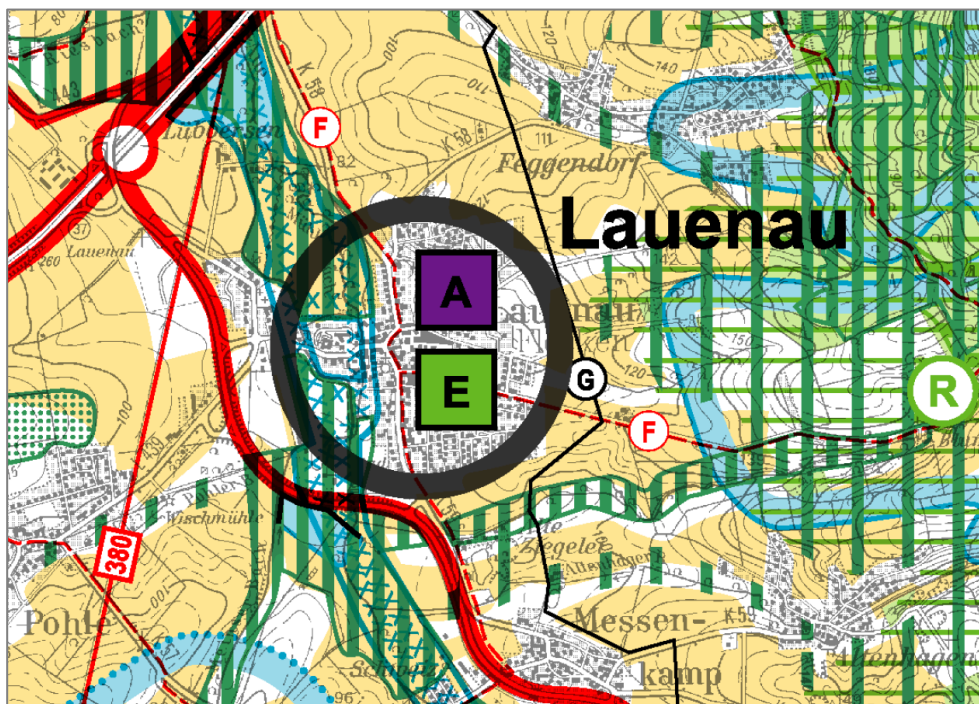


Abb. 2: Auszug des Regionalen Raumordnungsplanes des Landkreises Schaumburg (unmaßstäbliche Darstellung) –
Quelle: Landkreis Schaumburg

2.3 Landschaftsrahmenplan

Gemäß dem Vorentwurf des Landschaftsrahmenplans des LANDKREISES SCHAUMBURG (2001) liegt das Plangebiet in der naturräumlichen Region Nr. 8 „Weser- und Weser-Leinebergland“ und der naturräumlichen Unterregion Nr. 8.2 „Weser-Leinebergland“

Darüber hinaus können dem Landschaftsrahmenplan des LANDKREISES SCHAUMBURG (2001) folgende Leitbilder entnommen werden:

Kap. 4.2.2, Ziele für das Schutzgut Landschaftsbild

- Gebiete, die aufgrund intensiver Nutzung an landschaftlichen Strukturen verarmt sind und denen daher eine sehr geringe oder geringe (bis mittlere) Bedeutung für das Landschaftsbild zukommt, sind durch geeignete Maßnahmen in ihrer Erlebnisqualität zu verbessern und für die landschaftsbezogene Erholung zu entwickeln. Dies gilt insbesondere für die weiträumig ackerbaulich genutzten Gebiete der Börderegion, des Wesertales und des Rodenberger Auetales.

Kap. 4.2.3, Ziele für das Schutzgut Boden

- Minimierung der Inanspruchnahme des knappen, nicht vermehrbaren Schutzgutes Boden für Siedlung, Verkehr, Bodenabbau, Deponierung von Abfällen etc.
- Erhalt von wenig beeinträchtigten Böden (v.a. alte Waldstandorte), seltenen Böden und Böden mit besonderen Standorteigenschaften (feuchte und trockene Sonderstandorte).
- Vermeidung von Bodenabtrag und -verlagerung in erosionsgefährdeten Gebieten durch eine standortangepasste landwirtschaftliche Bodennutzung und durch Erhalt und Entwicklung erosionsschützender Vegetationsbestände (Wald, Grünland, Hecken etc.).
- Minimierung der Bodenverdichtung durch bodenschonende Bewirtschaftung (z.B. angepasster Maschineneinsatz, keine Bearbeitung zu feuchter Böden, Versorgung des Bodens mit Kalk und organischer Substanz).

Kap. 4.2.4, Ziele für das Schutzgut Wasser

- Beschränkung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß um eine Verringerung der Grundwasserneubildung zu vermeiden, Entsiegelungspotentiale sind zu nutzen. Die Nutzung, Versickerung und/oder Rückhaltung von Niederschlagswasser (Regenwasserbewirtschaftung) ist – entsprechend den standörtlichen Möglichkeiten – für alle neu geplanten Baugebiete vorzusehen. In bestehenden Baugebieten ist die Regenwasserbewirtschaftung nachdrücklich zu unterstützen.

Kap. 4.3, Raumbezogene Ziele

- Für die nachhaltige Nutzbarkeit der natürlichen Ressourcen Boden und Wasser ist es erforderlich:
 - den Anteil an Dauervegetation (Grünland, Brachflächen, Gehölze, Säume) in ackerbaulich genutzten Hangbereichen zu erhöhen (Erosionsschutz, Erhöhung des Retentionsvermögens),
 - eine grundwasserschonende Landbewirtschaftung in Bereichen mit hoher (bis mittlerer) Empfindlichkeit des Grundwassers zu entwickeln (mittlerer und südlicher Teil der Landschaftseinheit Rodenberger Auetal).
- Für die Erhaltung des Ortsbildes und für eine landschaftsverträgliche Siedlungsentwicklung sind insbesondere

- das Ortsbild und die Ortsränder der Siedlungen mit hoher landschaftlicher Eigenart zu erhalten (v.a. Kleinhegedorf, Groß Hegesdorf, Soldorf, Lyhren, Altenhagen, Schoholtensen, Wiersen, Schmarrie),
- die weitere Siedlungsentwicklung so zu lenken, dass besonders wertvolle oder empfindliche Bereiche (v.a. Niederungsbereiche) von Bebauung freigehalten werden und dass ein Zusammenwachsen von Siedlungen vermieden wird,
- die für die Naherholung und die Freiraumversorgung bedeutsame Bereiche an den Ortsrändern von Bad Nenndorf (Kurpark, Galenberg, Bückethaler Landwehr etc.) und Rodenberg (v.a. Alter Rodenberg) zu sichern.

Bewertung:

Die wesentlichen Leitideen aus dem Landschaftsrahmenplan werden im Rahmen der Entwicklung des Wohngebietes berücksichtigt. Der Flächenverbrauch wird auf das notwendigste Maß reduziert und unnötige Erschließungen vermieden.

Zielkonflikte mit den Vorgaben des Landschaftsrahmenplanes sind nicht zu erwarten.

2.4 Schutzgebiete (NSG, LSG, NATURA 2000)

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete oder geschützte Teile von Natur und Landschaft festzustellen. Auch die unmittelbar angrenzenden Bereiche weisen keine Schutzgebiete und auch keine geschützten Teile von Natur und Landschaft auf (MU 2019). Das Plangebiet liegt lediglich innerhalb des großräumigen Naturparks Weserbergland (NP NDS 00010).

2.5 Geschützte Landschaftsbestandteile/besonders geschützte Biotope nach § 29/30 BNatSchG

Bei der extensiv genutzten Grünlandfläche (sonstiges mesophiles Grünland) handelt es sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG. Weitere Schutzgebiete oder geschützte Objekte sind innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung nicht festzustellen. Im Umweltbericht wird auf die Thematik vertieft eingegangen.

2.6 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg aus dem Jahr 2015 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 „Im Scheunenfeld“ im Flecken Lauenau eine Wohnbaufläche dar. Somit stehen die Darstellungen im Flächennutzungsplan den Inhalten des Bebauungsplans nicht entgegen, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

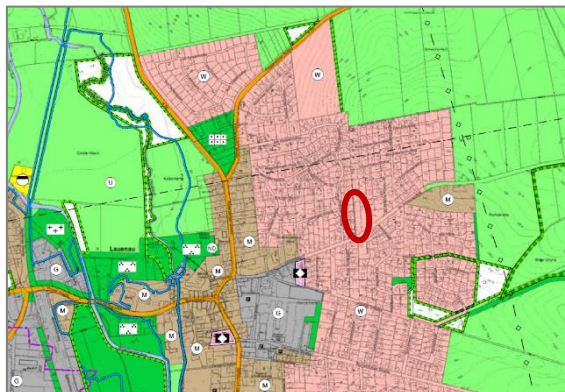


Abb. 3: Auszug des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg (unmaßstäbliche Darstellung)

3 Erforderlichkeit der Planung

Die Samtgemeinde Rodenberg beabsichtigt im Flecken Lauenau die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Errichtung von Wohnbaugrundstücken zu schaffen.

Die Erforderlichkeit begründet sich außerdem in der Möglichkeit zur Schaffung von Wohnraum zur Sicherung und Stärkung der Eigenentwicklung der Gemeinde. Die vorherrschende Situation ist davon geprägt, dass nicht in ausreichendem Maße Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann und daraus resultiert die Notwendigkeit bzw. die Erforderlichkeit der Planung. Im vorliegenden Plangebiet soll die im nördlichen Bereich liegende, momentan als „Außenbereichsfläche im Innenbereich“ gekennzeichnete, Fläche in Wohnbaufläche umgewandelt werden, um somit die vorhandene Bebauungsstruktur zu vervollständigen.

Im Rahmen der beabsichtigten Innenentwicklung können Flächen im Außenbereich der Gemeinde erhalten bleiben, sodass hier eine geordnete Ortsentwicklung vorgenommen wird.

4 Ausgangssituation

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 „Im Scheunenfeld“ liegt aktuell kein Bebauungsplan vor, sodass der Bereich planungsrechtlich im südlichen Bereich nach den Gesichtspunkten des §34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen ist. Der verbleibende nördliche Teil kann als Außenbereich im Innenbereich bewertet werden, sodass hier eine planerische Maßnahme erfolgen soll.

Aufgrund der integrierten Lage im Siedlungsbereich des Flecken Lauenaus kann der Bereich im Rahmen einer Entwicklung, als eine ortsangepasste Nachverdichtung und Baulückenschließung beschrieben werden. Vor dem Hintergrund der Feststellung eines mesophilen Grünlandes auf der Fläche wird eine Kompensation dessen notwendig und die Aufstellung des Bebauungsplanes kann nicht im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, wodurch das vorliegende Bauleitplanverfahren im Regelverfahren durchgeführt wird. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird die bestehende Baulücke auf eine angemessene Weise zum Bestand ergänzt und geschlossen, um dadurch eine erforderliche Nachverdichtung zu gewährleisten.

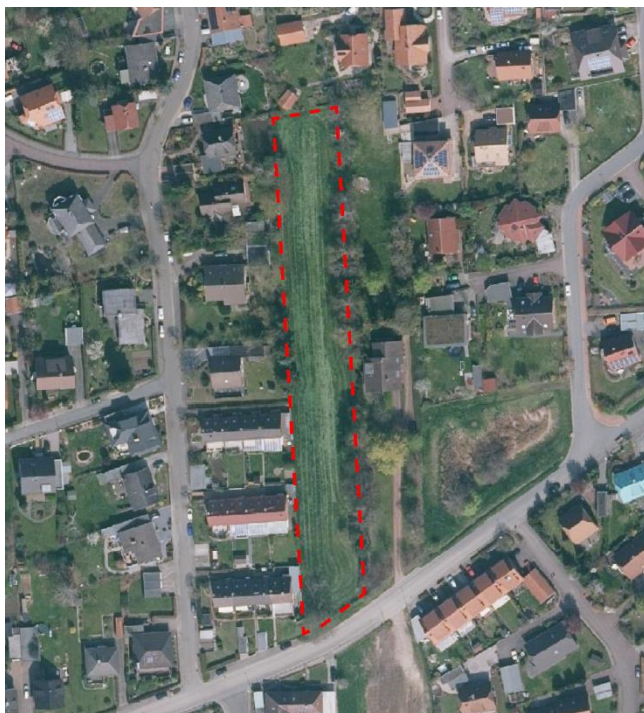


Abb. 4: Luftbild vom Betrachtungsgebiet (Kartengrundlage LGLN)

5 Verfahren

5.1 Verfahrensschritte

Das vorliegende Bauleitplanverfahren wird im Regelverfahren mit zwei notwendigen Beteiligungen im Sinne des § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

6 Städtebauliche Bestandsaufnahme

6.1 Städtebauliche Situation

Die städtebauliche Situation ist von einer lockeren Wohnbebauungsstruktur geprägt. Im nördlichen Bereich finden sich entlang der Straße Im Scheunenfeld Wohngebäude in Form von Reihen- und Einzelhäusern in ein- bis zweigeschossiger Bauweise.

Die Nachverdichtung des Fleckens Lauenau im betrachteten Bereich dient einer nachhaltigen und ortsangepassten Entwicklung zur Wohnraumversorgung. Die freiliegende Baulücke zwischen der bestehenden Wohnbebauung „Im Scheunenfeld“ bietet hier gute Voraussetzungen für eine ortsangepasste Schaffung von Wohnraum bzw. Bauplätzen. Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen Bauwerke, welche sich harmonisch in das bestehende und dörflich geprägte Ortsbild einfügen. Dies betrifft insbesondere freistehende Einfamilienhäuser mit ortstypischer Dacheindeckung.



Foto 1: Blickrichtung Norden ins Plangebiet



Foto 2: Blickrichtung Nordwesten auf die Bestandsbebauung



Foto 3: Blickrichtung Süden auf die Bestandsbebauung



Foto 4: Blickrichtung Osten auf die Straße „Im Scheunenfeld“

7 Inhalte des Bebauungsplanes

7.1 Städtebauliche Zielsetzung

Der Aufsetzung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Im Scheunenfeld“ verfolgt das Ziel, die bestehende Wohnbebauung zu ergänzen damit eine geordnete bauliche Nachverdichtung gestaltet werden kann. Durch die Planung soll der Nachfrage von Wohnbauflächen vor Ort ein Flächenangebot entgegengestellt werden können. Innerhalb des Plangebietes wird städtebaulich auf die Umgebung und Nachbarschaft reagiert, indem Einzelhäuser in einer offenen Bauweise geschaffen werden sollen. Die Entwicklung des Gebietes wird die Errichtung von Einfamilienhäusern vorsehen. Für die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (private Verkehrsfläche) wird auf der Höhe von ca. 90 Metern eine Ausweitung von 2,5 Metern auf einer Länge von 12 Metern festgelegt. Diese gewährleistet einen adäquaten Brandschutz in Form einer Feuerwehr-Bewegungszone.

7.2 Art der baulichen Nutzung

7.2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 „Im Scheunenfeld“ ist als Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Festsetzungen:

- Im allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für Verwaltung), Nr. 4 BauNVO (Gartenbaubetrieben) und § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

7.3.1 Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels der den Anteil der überbaubaren Fläche am Gesamtgrundstück ausdrückenden Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO ermittelt.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dieser Wert bewegt sich im Rahmen der von der BauNVO vorgegebenen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet und begünstigt eine optimale Ausnutzung der entstehenden Baugrundstücke.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes kann die maximale GRZ von 0,4 durch Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Dadurch kann die flexible Nutzung des Baugrundstückes gesichert werden.

7.3.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die festgesetzte maximale Zahl von zwei Vollgeschossen geregelt. Die Festsetzung entspricht der baulichen Umgebung und sorgt dafür, dass sich das Baugebiet ins Umfeld einfügt. Hierdurch kann eine homogene Höhenentwicklung für das Gebiet sichergestellt werden, die dem vorhandenen Ortsbild entspricht.

Festsetzungen:

- Für das allgemeine Wohngebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

7.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

7.4.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen definiert. In Baugebieten erfolgt die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen. Sie ist nicht baukörperbezogen festgesetzt, sondern lässt zur Nutzung der Grundstücke einen möglichst großen Spielraum. Dennoch gibt die Baugrenze einen Rahmen vor, dass die Baukörper in nord-südlicher Richtung flexibel platziert werden können. Die städtebaulichen Vorteile werden durch eine rahmengebende Festsetzung der Baugrenze genutzt.

Das Gebiet soll zur Errichtung von Einfamilienhausstrukturen sowie zur Schaffung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung dienen.

Die genaue Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Wie die letztliche Aufteilung der Grundstückszuschnitte aussehen, wird nicht festgelegt und entspricht der Eigenart eines Angebotsbebauungsplanes.

7.4.2 Bauweise

In dem Allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet und dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Eine Festsetzung einer offenen Bauweise sichert, dass bei einer Errichtung von Gebäuden eine gewisse Strukturierung innerhalb des Gebietes erfolgt. Eine dem Ort nicht angemessene Verdichtung kann somit ausgeschlossen werden.

7.5 Erschließung

In südlicher Richtung ausgehend vom Plangebiet des Bebauungsplanes verläuft die Erschließungsstraße „Im Scheunenfeld“. Von dieser lässt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erschließen. Von hier aus kann eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (private Verkehrsfläche) ins Plangebiet führen, die die neuen Bauplätze einhüftig anbindet.

7.5.1 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports

Die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports gem. § 14 BauNVO ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Somit kann trotz der begrenzten städtebaulichen und räumlichen Möglichkeiten eine Flexibilität gewahrt bleiben.

7.6 Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Auf privaten Grundstücken sind Baumpflanzungen vorgesehen, um das Baugebiet in adäquater Form zu durchgrünen. Hierbei sind auf der privaten Grundstücksfläche je angefangenen 500 m² mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Festsetzung sorgt für eine entsprechende Einbettung des Plangebietes in die ländliche und kulturlandschaftliche Umgebung.

Des Weiteren sind drei Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Die Esche an der öffentlichen Verkehrsfläche kann hier als ökologisch besonders wertvoll betrachtet werden und ist zudem ortsbildprägend. Des Weiteren sind noch zwei alte Obstbäume im Plangebiet zu verzeichnen, welche bereits einige Höhlen aufweisen und damit ein potenzielles Habitat vor allem für artenschutzrechtlich relevanten Arten darstellen können. Diese sind ebenfalls zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen, sodass hier die Gehölzstrukturen im Wesentlichen erhalten werden sollen. Erhaltungsmaßnahmen erfolgen gemäß RAS-LP 4 oder DIN 18920. Als Mindestabstand wird dabei der Traufbereich zzgl. 1,5 m eingefordert. Dieser Bereich ist vor Beginn der Maßnahme entsprechend abzuzäunen und gegen Überfahren, Lagern, Bodenauftrag und Bodenabtrag etc. zu schützen. Sollte dieser Mindestabstand nicht zu wahren sein werden weitergehende Schutz- und Unterhaltungsmaßnahmen erforderlich. Ein Abstand von 2,5 m zum Traufbereich wäre empfehlenswert. Ein pauschaler Abstand von 2,5 m zum Stamm könnte unter Umständen jedoch unzureichend sein.

Pflanzliste

Gehölzarten für Anpflanzungen im B-Plan Geltungsbereich			
Großkronige Bäume (> 15 m Höhe):		Großsträucher und Bäume 5-10 m Höhe:	
Acer platanoides	Spitzahorn	Corylus avellana	Hasel
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Crataegus laevigata	Zweiggriffiger Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche	Crataegus monigyna	Eingriffiger Weißdorn
Quercus robur	Stieleiche	Prunus padus	Traubenkirsche
Tilia cordata	Winterlinde	Salix caprea	Salweide
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Mittelkronige Bäume:		Sträucher < 5 m Höhe:	
Acer campestre	Feldahorn	Rosa canina	Hundsrose
Betula pendula	Sandbirke	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche		
Populus tremula	Zitterpappel		
Sorbus aucuparia	Eberesche		

7.6.1 Private Grünflächen

Eine vollflächige Gestaltung der privaten Vorgartenbereiche in Kies, Schotter und Steinen sind unzulässig. Mindestens 30 % der privaten Freifläche (Einfahrten, Wege und Vorgärten) zwischen Wohngebäude und Straßenverkehrsfläche sind zu durchgrünen. Diese Festsetzung dient zum einen der positiven Gestaltung hin zum Straßenraum und zum anderen werden Grün- und Blühflächen für Insekten und Vögel vorgehalten, sodass hier eine größere Biodiversität ermöglicht wird. Weiterhin sind nichtversiegelte Flächen versickerungsfähiger und können mit entsprechender Bepflanzung Oberflächenwasser zurückhalten.

7.7 Örtliche Bauvorschriften

7.7.1 Dacheindeckung:

Als Dacheindeckung sind Dachziegel und Dachsteine zulässig. Die Verwendung hochglänzender Materialien ist nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Gartenlauben, Wintergärten sowie Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien.

Für die Dachdeckung von geneigten Dächern sind bei der Wahl der Dacheindeckung mit Ziegel oder Pfannen die Farbskalen rot über braun zu anthrazit bis dunkelgrau zu verwenden. Die Farbwahl hat in Anlehnung an die RAL-Farben 2001, 3002, 3003, 3004, 3009, 3011, 3013, 3016, 7015, 7016, 7024, 7026 und 8012 zu erfolgen.

7.8 Schmutzwasser

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers wird über das örtliche Kanalnetz sichergestellt. Die Zuständigkeit liegt bei der Samtgemeinde Rodenberg.

7.9 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Schaumburg (aws). Die Abfall- und Wertstoffe werden an der Erschließungsstraße „Im Scheunenfeld“ zur Abholung bereitgestellt.

7.10 Brand- und Katastrophenschutz

Die Planung der Löschwasserversorgung für den Grundschatz der Planungsgebiete erfolgt nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Die tatsächliche Löschwasserbevorratung im Grundschatz für das jeweilige Planungsgebiet richtet sich nach der Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) des DVGW Arbeitsblattes W 405. Abhängig von der Nutzung des Planungsgebietes müssen 96 m³/h bzw. 192 m³/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden bereitgestellt werden.

Für alle Entnahmestellen sollen aus brandschutztechnischer Sicht Überflurhydranten eingesetzt werden. Anzahl und Abstand der Überflurhydranten müssen gewählt werden, dass nach längstens 100 m Entfernung zu einem Objekt ein Überflurhydrant erreicht werden kann. Die Zuwegungen zu bebauten Grundstücken und eine adäquate Bewegungszone für die Feuerwehr sind auf der privaten Verkehrsfläche jederzeit gewährleistet.

8 Hinweise

8.1 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst direkt zu benachrichtigen.

8.2 Denkmalschutz

Gemäß NIBIS (2023) sind innerhalb des Plangebiets und auch in der näheren Umgebung keine Kulturdenkmäler zu verzeichnen. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG auch in geringen Mengen meldepflichtig und müssen der zuständigen Kommunalarchäologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit Bußgeld geahndet werden

8.3 Boden

Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Es wird auf den Geobericht 28 „Bodenschutz beim Bauen“ des LBEG als Leitfaden zum Thema Boden hingewiesen. Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort können u.a. über den NIBIS-Kartenserver erhalten werden.

8.4 Baum- und Vegetationsschutz

Um eine Beeinträchtigung der vorhandenen zu erhaltenen Baum- und Vegetationsbestände zu vermeiden sind vor Baubeginn alle vorhandenen öffentlichen Grünflächen mit festen Schutzzäunen vor Fremdnutzungen als Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerflächen abzugrenzen.

Zum Schutze von Bäumen und deren Wurzelbereich sind während der Bauphase die RAS LP 4 und DIN 18920 anzuwenden.

8.5 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen /Sicherungsmaßnahmen

Die einschlägigen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung durchgeführten Prüfungen zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit der Planung entbinden nicht von den auf Umsetzungsebene unmittelbar anzuwendenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Zum Schutz der Fauna darf die gesamte Baufeldherrichtung (Baufeldräumung, Entfernung von Gehölzen, Abschieben von Oberboden, Abriss von Gebäuden, etc.) aus artenschutzrechtlichen Gründen und zur Vermeidung vom Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden sollte, ist durch einen Fachkundigen nachzuweisen, dass auf den betroffenen Flächen/in den betroffenen Gehölzen/Gebäuden keine Brutvorkommen oder Nist- und Schlafplätze vorhanden sind. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren und die Gemeinde/Stadt ist hierüber im Vorfeld zu informieren. Sollten die Ergebnisse der vorgenannten Prüfung ergeben, dass Verbote gemäß § 44 BNatSchG berührt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.

Falls es zu unerwarteten Baumfällungen kommen sollte, sind zur Vermeidung von Individuen- oder Lebensraumverlusten Altbäume im unbelaubten Zustand auf ein Vorkommen von Fledermausquartieren (hier vor allem Winterquartiere) durch geschultes Personal bzw. durch eine biologische Fachkraft begleiten bzw. überprüfen zu lassen, um somit ein Fledermausbesatz zum Zeitpunkt der Rodung auszuschließen bzw. entsprechende Maßnahmen bei einem Positivbefund einzuleiten.

8.6 Oberflächenentwässerung

Gemäß § 96 Abs. 3 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) sind die Grundstückseigentümer zur Beseitigung des Niederschlagswassers an Stelle der Gemeinde verpflichtet, somit hat die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken zu erfolgen.

Gemäß Deutscher Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA), Arbeitsblatt DWA-A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" darf der Abstand zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren maximalen Grundwasserstand das Mindestmaß von 1,00 m nicht unterschreiten.

8.7 Kosten

Die Planungskosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes werden durch den Auftraggeber getragen. Sonstige Maßnahmen zur Durchführung des Bebauungsplanes (z.B. bodenordnende Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

8.8 Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, die auf von der Gemeinde Lauenau bereitgestellten Flächen durchgeführt werden.

Aufgrund fehlender bzw. nicht verfügbarer Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes bzw. des Gemeindegebietes wird der Ausgleichsflächenbedarf extern erbracht. Dem Vorhaben wird einer externe Ausgleichsfläche in der Gemarkung Wiedensahl zugeordnet. Die Ausgleichsfläche in der Gemarkung Wiedensahl stellt die notwendigen Ausgleichsflächen für die erforderliche Kompensation für den Bebauungsplan dar. Weitere Details sind dem beigefügten Umweltbericht zu entnehmen.

Die im Geltungsbereich entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfordern einen Ausgleich bzw. **Kompensationsbedarf von 10.209 FW** (Ausgangszustand 12.298 FW – Planzustand 2.089 FW) für die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften (Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt) und Boden und umfassen das Flurstück 174/47, 174/46 und 253/10 (tlw) in der Flur 2.

Zum Ausgleich wird im Rahmen der Ausnahmegenehmigung das beanspruchte Grünland (GMS) in der Gesamtheit in einem Verhältnis 1:1 (3.817 m²) an anderer Stelle wieder hergestellt. Hierbei wird eine Ackerfläche in der Gemarkung Wiedensahl in der Flur 4, Flurstück 221/10 mit einer Größe von 6.292 m² in ein Extensivgrünland umgewandelt.

Im Rahmen der Ausnahmegenehmigung wird für die Wiederherstellung des Grünlandes eine Fläche von 3.817 m² benötigt. Zum Ausgleich des Kompensationsbedarfs von 10.209 FW und einem Aufwertungspotential von 2 Wertfaktoren, werden 5.105 m² (10.209 FW : 2 WF) benötigt.

Die bereitgestellte Ackerfläche hat eine Gesamtgröße von 6.292 m² und kompensiert den Eingriff in Höhe von 5.105 m² bei einem Aufwertungspotenzial von 2 Wertfaktoren, sodass der Ausgleich erfolgen kann und ein Kompensationsüberschuss bei vollständiger Aufwertung der Ausgleichsfläche von 1.187,50 m² verbleibt.

9 Umweltbericht

Im Umweltbericht sollen die nachteiligen Folgen der Planung gebündelt dargestellt werden, um den anschließenden Abwägungsprozess transparent zu gestalten. Der Umweltbericht ist damit die „Verschriftlichung“ der Umweltverträglichkeitsprüfung. In der notwendigen Abwägung bei der Aufstellung des Bauleitplans dient der Umweltbericht dazu, klarzustellen, "was man tut", in der Abwägung kommt man dann zum "Inkaufnehmen" der Folgen. Der Umweltbericht kann ebenso wenig wie die Umweltprüfung sicherstellen, dass nur umweltverträgliche Vorhaben und Pläne zugelassen werden, Ziel ist vielmehr eine transparente Darstellung der Umweltfolgen.

Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Bebauungsplanänderung ermittelt und bewertet. Die Ermittlung und Bewertung dient insbesondere der Feststellung und Prognose möglicher erheblicher Umweltauswirkungen.

Der Umweltbericht bezieht sich nur auf die Auswirkungen, welche durch die Änderungsinhalte des vorliegenden Bebauungsplans Gegenstand sind.

Die Inhalte des Umweltberichtes sind als separates Dokument der Begründung beigelegt.

10 **Rechtliche Grundlagen**

BAUGESETZBUCH (BAUGB): in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.

LANDES-RAUMORDNUNGSPROGRAMM NIEDERSACHSEN (LROP) 2022: in der Fassung vom 26. September 2017 (Nds. GVBl. S. 378), geändert durch Verordnung vom 07. September 2022 (Nds. GVBl. S. 521)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO): *Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke*, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

PLANZEICHENVERORDNUNG (PLANZV 90): in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

NIEDERSÄCHSISCHE BAUORDNUNG (NBAUO): vom 03. April 2012, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578)

NIEDERSÄCHSISCHES KOMMUNALVERFASSUNGSGESETZ (NKOMVG): vom 17. Dezember 2010, zuletzt geändert Art. 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 588)

GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (BUNDESNATURSCHUTZGESETZ – BNATSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1462)

NAGBNATSchG - NIEDERSÄCHSISCHES AUSFÜHRUNGSGESETZ ZUM BUNDESNATURSCHUTZGESETZ - Niedersachsen - vom 19. Februar 2010, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds., GVBl. S. 578)

NIEDERSÄCHSISCHES WASSERGESETZ (NWG) vom 19. Februar 2010, zuletzt geändert Art. 5 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578)

NIEDERSÄCHSISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ (NDSchG) vom 30. Mai 1978, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. September 2022 (Nds. GVBl. S. 578).

0 Anlagen

Anlagen

- Biotoptypenkartierung

Verfahrensvermerke

Die vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 58 „Im Scheunenfeld“ in der Samtgemeinde Rodenberg im Flecken Lauenau, die sich aus der Planzeichnung nebst den textlichen Festsetzungen, der beigefügten Begründung und dem Umweltbericht zusammensetzt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 58 „Im Scheunenfeld“ und die Begründung dazu wurden von der Sweco GmbH ausgearbeitet.

Hannover, den __.__.____

(i.V. A. Derksen)

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Im Scheunenfeld“ hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ öffentlich ausgelegen.

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Im Scheunenfeld“ hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Samtgemeinde hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 58 „Im Scheunenfeld“ nebst Begründung in seiner Sitzung am __.__.____ beschlossen.

Rodenberg, den __.__.____

(Der Samtgemeindebürgermeister)