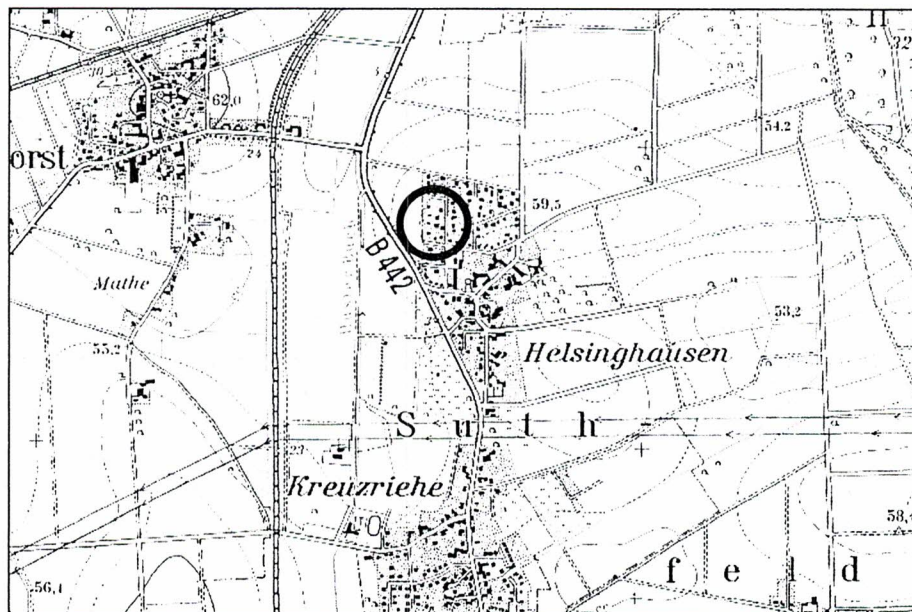


Bauleitplanung der Gemeinde Suthfeld

Landkreis Schaumburg – Regierungsbezirk Hannover

Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

B-Plan Nr. H 3 " Beckfeld " OT Helsinghausen - 1 . Änderung -



Die Fotokopie/Abschrift stimmt
mit der Urschrift überein, welches
hiermit beglaubigt wird.

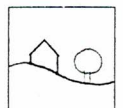
Suthfeld, den 19.10.2004

Abschrift



Der Bürgermeister

Matthias Reinold – Planungsbüro
Dipl.-Ing. für Raum- und Stadtplanung (IfR/SRL)
31737 Rinteln- Krankenhäuser Str. 12
Telefon 05751-9646744 - Telefax 05751-9646745



Gliederung

1. Grundlagen	3
2. Planungsrelevante Rahmenbedingungen	3
3. Aufgaben des Bebauungsplanes	3
4. Städtebauliches Konzept.....	4
4.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
4.2 Zustand des Plangebietes	4
4.3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	5
5. Inhalt des Bebauungsplanes	5
5.1 Bauliche Nutzung	5
5.2 Verkehrsflächen	6
5.3 Kinderspielplatz.....	6
5.4 Belange des Umweltschutzes	6
5.4.1 Belange von Natur und Landschaft	6
5.4.2 Altlasten.....	7
5.4.3 Immissionsschutz.....	7
6. Daten zum Plangebiet.....	8
7. Durchführung des Bebauungsplanes	8
7.1 Bodenordnung	8
7.2 Ver- und Entsorgung	8
7.3 Kosten für die Gemeinde.....	9
8. Abwägung	9
9. Verfahrensvermerke	10

1. Grundlagen

Das Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des B-Planes Nr. H 3 " Beckfeld ", wurde mit Beschluss des Rates der Gemeinde Suthfeld in der Sitzung am 12.02.2004 eingeleitet.

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

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

2. Planungsrelevante Rahmenbedingungen

Der Bauleitplan ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Gem. § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Die Ziele und Zwecke dieses B-Planes sind mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Bei dieser Bauleitplanung handelt es sich um die 1. Änderung. Die Belange der Regionalplanung sind mit dieser Bauleitplanung vereinbar, da es sich um die Förderung der Innenentwicklung von Ortsteilen handelt. Die Umwandlung festgesetzter, nicht überbaubarer Grundstücksflächen in überbaubare Grundstücksflächen dient der Ausnutzung bislang baulich ungenutzter, erschlossener Flächen und trägt dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, Rechnung.

3. Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. H 3 " Beckfeld ", umfasst eine Gesamtfläche von 2.539 m².

Der Bebauungsplan wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die südliche Grenze des Flst. 3/43 (Asterweg) und die südöstliche Grenze des Flst. 3/12 (Hausnr. 2, Asterweg)

Im Osten: durch eine gedachte Linie, die, ausgehend von der südöstlichen Grenze des Flst. 3/12 in einer Entfernung von 8 m, parallel zur östlichen Grenze des Flst. 3/45 (Zum Brinkfeld) Richtung Süden verläuft und schließlich in die östlichen Grenzen der Flst. 3/20, 3/44 und 3/7 übergeht.

Im Süden: durch die südliche Grenze des Flst. 3/7.

Im Westen: durch die östliche Grenze der Flst. 4/10, 4/4, und 4/5.

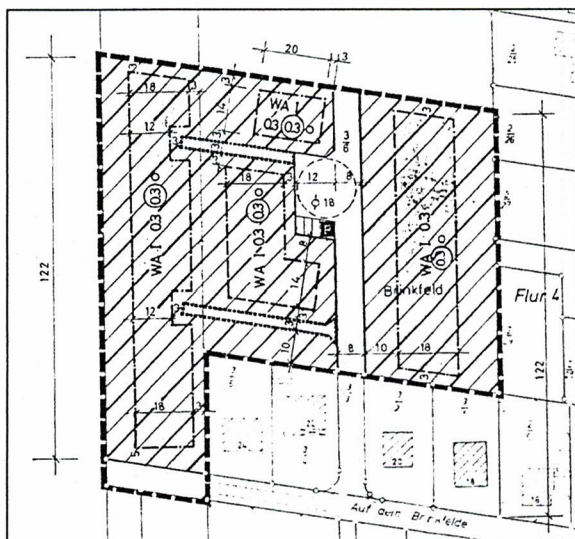
Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs geht aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1000 hervor.

4.2 Zustand des Plangebietes

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses B-Planes liegenden Flächen werden zu Wohnzwecken mit zugeordneten Hausgärten genutzt. Die vorhandenen Gebäude stellen sich überwiegend als eingeschossige Baukörper dar.

Die von dieser Bauleitplanung betroffenen Grundstücke werden von der Straße Zum Brinkfeld erschlossen.

Im rechtskräftigen B-Plan H 3 wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.



Auszug aus dem rechtskräftigen B-Plan Nr. H 3 Beckfeld
M 1:1.000 im Original

4.3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. H 3 " Beckfeld " hat die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Anbauten im Bereich des Flst. 3/19 (Tulpenweg 2) zum Ziel. Innerhalb des Plangebietes soll auf den derzeit im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. H 3 " Beckfeld " festgesetzten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine weitere bauliche Anlage in Form eines Wintergartens errichtet werden.

Diese Bauleitplanung dient somit der Deckung des Wohnbedarfes, da auf der geplanten Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen die individuellen Wohnbedürfnisse im Sinne eines zeitgemäßen Wohnens berücksichtigt werden können. Sie soll dazu beitragen, daß eine der Umgebung angemessene Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche ermöglicht wird.

Innerhalb des Planbereiches der 1. Änderung soll eine Bebauungsstruktur realisiert werden, die sich an die vorhandene Siedlungsstruktur hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung angepasst. Die im Ursprungsbebauungsplan Nr. H 3 " Beckfeld " bereits enthaltene Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert verbindlich. Ein entsprechender Hinweis ist auf den B-Plan aufgetragen.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Bauliche Nutzung

Für die innerhalb des B-Planes festgesetzten Bauflächen ist ein **Allgemeines Wohngebiet** gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Dieser B-Plan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Wahrung der vorhandenen Nutzungsstruktur i. S. eines allgemeinen Wohngebietes schaffen. Durch die Lage des Plangebietes innerhalb eines bereits vorhandenen Wohnbereiches ist im Rahmen dieser 1. Änderung des B-Planes Nr. H 3 auf die vorhandenen Nutzungen derart einzugehen, so daß diese nicht durch potentiell störende Nutzungen, wie z. B. sonstige nicht störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe etc., gestört werden. Veränderungen der Art der baulichen Nutzung werden im Rahmen dieser 1. Änderung daher nicht vorgenommen.

Die im Ursprungsbebauungsplan bereits festgesetzten Maße der baulichen Nutzung werden übernommen. Es wird eine max. **Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3** und eine max. **Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,3** bei einer **eingeschossigen und offenen Bauweise** festgesetzt. Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung gewährleisten eine dem vorhandenen Wohnumfeld angemessene und lockere Bebauung.

Um dem Grundsatz der Gleichbehandlung hinreichend Rechnung zu tragen, sind die zwischen Tulpenweg und Asternweg liegenden, benachbarten Grundstücke (Flst. 3/10 und 3/20) in diese Planung einbezogen worden. Die für die genannten Grundstücke bereits festgesetzten Baugrenzen und überbaubaren Grundstücksflächen werden in westlicher und östlicher Richtung erweitert, so dass sie einen einheitlichen Abstand von 3 m zu den im Osten anliegenden Verkehrsflächen, den im Norden und Süden liegenden Flächen, die mit

Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet sind, und den westlich anliegenden Flurstücksgrenzen (Flst. 4/4, 4/5) einnehmen. Durch die festgesetzten Baugrenzen wird eine Vervollständigung des Siedlungsbereiches im Sinne der Förderung der Innenentwicklung bereits erschlossener Grundstücksflächen ermöglicht, so dass individuelle Baubegehren berücksichtigt werden können.

Dem Grundsatz der Gleichbehandlung gegenüber dem übrigen Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans Nr. 3 wird auch in der Form entsprochen, indem die textliche Festsetzung des rechtskräftigen B-Planes Nr. 3 ohne Änderungen übernommen wurden. Hiernach sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nur auf den rückwärtigen Grundstücksteilen zulässig.

Zur Abrundung und Darstellung der städtebaulichen Situation, in die sich die 1. Änderung dieses B-Planes einfügt, ist der Tulpenweg, das ihm südlich anliegende Grundstück Flst. 3/7 und ein Teil der nordöstlich angrenzenden Verkehrsfläche Zum Brinkfeld in das Plangebiet einbezogen worden. Im Rahmen der 1. Änderung werden in diesen Bereichen keine Änderungen des rechtskräftigen B-Plan vorgenommen.

5.2 Verkehrsflächen

Das Plangebiet der 1. Änderung des B-Planes Nr. H 3 " Beckfeld ", wird über den Tulpenweg sowie über die Straße Zum Brinkfeld und den Aternweg erschlossen.

Zur Kennzeichnung der örtlichen Erschließungssituation ist lediglich ein Teilabschnitt der Straße Zum Brinkfeld als öffentliche Verkehrsfläche zum Teil auch mit der besonderen Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzt. Der Aternweg und der Tulpenweg sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten ihrer Anlieger belastet.

Auf Grund der bereits vorhandenen Straßen ist eine nochmalige oder weitergehende Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen nicht erforderlich.

5.3 Kinderspielplatz

Die 1. Änderung des B-Planes H3 führt nicht zu vermehrten Spiel- und Bewegungsbedürfnissen, da lediglich die überbaubaren Grundstücksflächen geringfügig erweitert werden. Die Belange des Nds. Gesetzes über Spielplätze werden daher nicht tangiert.

5.4 Belange des Umweltschutzes

5.4.1 Belange von Natur und Landschaft

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 müssen bei der Bauleitplanung (hier: Bebauungsplan) die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden. In § 1 a Abs.2 Nr.2 BauGB und § 21 Abs.1 BNatSchG wird das Verhältnis zwischen Bau- und Naturschutzgesetzgebung bei Eingriffsvorhaben im Bereich der Bauleitplanung geregelt. Hiernach erfolgt die Prüfung, ob ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft vorliegt, nach den Vorga-

ben der Naturschutzgesetzgebung, die im vorliegenden Fall durch das Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatG) § 15 a dargestellt wird.

Mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. H 3 " Beckfeld " soll innerhalb des rechtsverbindlich ausgewiesenen allgemeinen Wohngebietes für einen Teilbereich die Vergrößerung der Bauflächen durch eine Anpassung der Baugrenzen ermöglicht werden. Es ist also zu prüfen, ob mit dieser zusätzlichen Bautätigkeit i. S. des Naturschutzgesetzes ein Eingriff verbunden ist, also mit Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, zu rechnen ist.

Die Belange von Natur und Landschaft nehmen bei dieser Bauleitplanung eine untergeordnete Rolle ein, da im Rahmen dieser 1. Änderung des B-Planes Nr. H 3, die innerhalb der Ursprungsfassung des B-Planes getroffenen zeichnerischen Festsetzungen im Wesentlichen übernommen und nur geringfügig erweitert werden. Grünordnerische Festsetzungen sind innerhalb des Ursprungsbebauungsplanes im Bereich des Plangebiets nicht enthalten. Über die vorliegende Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen hinaus, werden keine weiteren Bodenversiegelungen vorbereitet. Im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan Nr. H 3 wird die innerhalb des WA-Gebietes mögliche Versiegelung beibehalten. Aufgrund der Kleinräumigkeit der durch die zusätzliche Bebauung verursachten Beeinträchtigungen ist kein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft ableitbar. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Auf eine ausführliche Darstellung der Belange von Natur und Landschaft wird aus den oben geschilderten Gründen verzichtet.

5.4.2 Altlasten

Die Gemeinde Suthfeld hat keine Kenntnisse über Altablagerungen oder kontaminierte Stoffe, die in diesem Planbereich abgelagert sein könnten. Darüber hinaus gibt es zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine sonstigen Hinweise, die auf mögliche kontaminierte Flächen hinweisen.

5.4.3 Immissionsschutz

Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs der 1. Änderung B-Planes Nr. 3 befinden sich keine Nutzungen oder Einrichtungen, die erheblich beeinträchtigend auf die hier in Planung befindliche Wohnnutzung einwirken könnten.

6. Daten zum Plangebiet

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von 2.539 m² auf. Die Fläche gliedert sich wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet:	2.227 m ²
- darin: Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten:	126 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche:	251 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Parkplatz:	61 m ²
Plangebiet gesamt:	<u>2.539 m²</u>

7. Durchführung des Bebauungsplanes

7.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung dieses B-Planes nicht erforderlich. Die Grundstücke befinden sich bereits in Privatbesitz.

7.2 Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Der OT Helsinghausen ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Bad Nenn-dorf angeschlossen.

Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird, wie auch schon vorhanden, über Regenwasserkanäle der nachfolgenden Vorflut zugeleitet. Da die 1. Änderung dieses B-Planes die GRZ des Ursprungsbebauungsplans übernimmt und somit die pot. Versiegelung der Grundstücke nicht verändert wird, kann eine zusätzliche Beeinträchtigung der vorhandenen Vorflutsituation nicht abgeleitet werden. Auf weitergehende Festsetzungen zur Versickerung etc. wird daher verzichtet.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des im Plangebiet ausgewiesenen WA-Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Leitungen und wird durch den Wasserverband Nordschaumburg sichergestellt.

Über die vorhandenen Trinkwasserleitungen ist die Löschwasserversorgung als gesichert anzunehmen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist von der Abfallwirtschaftsgesellschaft Landkreis Schaumburg mbH (AWS) gesichert.

Energieversorgung (Elektrizität/Gas)

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität ist über das Energieversorgungsunternehmen E.ON. Westfalen Weser AG gesichert.

Post- und Fernmeldewesen

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

7.3 Kosten für die Gemeinde

Der Gemeinde Suthfeld entstehen zur Realisierung der 1. Änderung des B-Planes keine Kosten.

8. Abwägung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden keine abwägungserheblichen Anregungen und Hinweise vorgetragen.

9. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet von:

gez. Reinold

.....
Rinteln, den 30.06.2004

Planungsbüro Matthias Reinold

Dipl.- Ing. Für Raumplanung und Städtebau (IfR/SRL)

31737 Rinteln – Krankenhäuser Straße 12

Telefon 05751-9646744 Telefax 05751-9646745

Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Rat der Gemeinde fasste in seiner Sitzung am 12.02.2004 den Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 02.03.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 10.03.2004 bis 14.04.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Suthfeld, den 30.06.2004

gez. Schlüter

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12.02.2004

als Satzung (§ 10 BauGB)

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

Suthfeld, den 30.06.2004

gez. Schlüter

.....
Bürgermeister