



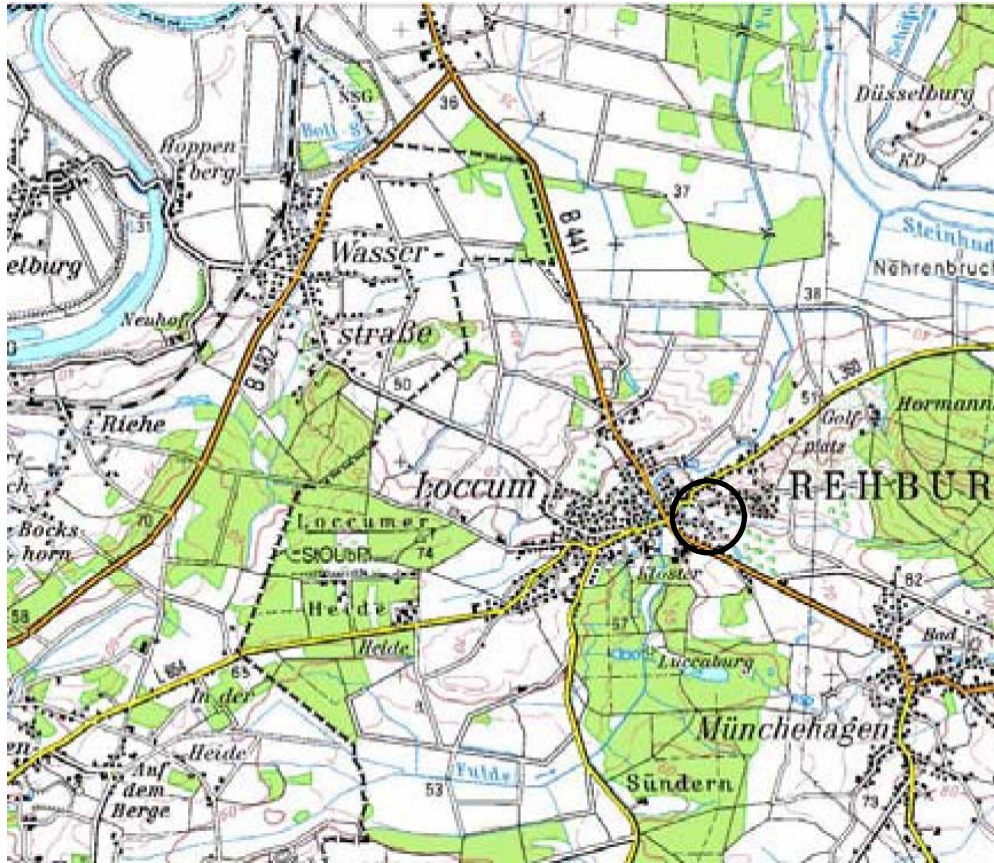
Stadt Rehburg-Loccum  
Ortsteil Loccum

**Bebauungsplan Loccum Nr. 24 „Hopfengarten II“**

**Teil C: Begründung**

gem. § 13a BauGB

VORENTWURF DEZEMBER 2011



Karte: Auszug aus der Topographische Karte (TK 25) M.: 1: 25.000, verkl./Hrsg.: Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Hameln

ÜBERSICHT

ENTWURFSVERFASSER:

**AAD**  
ATELIER FÜR ARCHITEKTUR & DESIGN

W. Hein - H. Stuve & Partner  
Architekten und Stadtplaner BDA / SRL  
Rintelner Straße 8, 31683 Obernkirchen  
Tel. 05724 / 9511 - 0 / Fax - 10

IM AUFTRAG DER STADT REHBURG-LOCCUM

## Teil C: Begründung

### INHALTSVERZEICHNIS

#### 1. GRUNDLAGEN

1.1	Rechtsgrundlagen	3
1.2	Planbereich	3
1.3	Derzeitiges Planungsrecht und übergeordnete Planungen	4
1.4	Anzuwendendes Planverfahren	4
1.5	Anlass und Ziel	5

#### 2. PLANUNGSKONZEPT

2.1	Bestand und Städtebauliches Konzept	5
2.2	Flächenbilanz	6
2.3	Begründung der textlichen Festsetzung	6
2.4	Technische Versorgung, Maßnahmen und Kosten	7
2.5	Hinweise	8

#### 3. AUSWIRKUNGEN

3.1	Auswirkungen auf die umgebende Bebauung	8
3.2	Auswirkungen auf Umweltbelange	8

#### 4. ERGEBNIS DER BETEILIGUNG ÖFFENTLICHKEIT / TÖB

4.1	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	10
-----	---	----

#### 5. VERFAHRENSVERMERKE

10

## 1. GRUNDLAGEN

### 1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Loccum Nr. 24 „Hopfengarten II“ der Stadt Rehburg-Loccum sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), jeweils in der z. Zt. der Planaufstellung gültigen Fassung.

### 1.2 Planbereich



Übersicht Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich in der südöstlichen Ortslage Loccums, nördlich der Bundesstraße B 441 und überplant eine Fläche von ca. 7.800 m<sup>2</sup>. Das als Garten, Grünland und Weide genutzte Gelände ist nahezu eben.

Überplant wird der überwiegende Teil des Flurstücks 118/13, Flur 6 der Gemarkung Loccum. Nicht im Geltungsbereich befindet sich die bebaute Teilfläche an der Bundesstraße/Ecke Hopfengarten.

Die genaue Lage des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Fläche grenzt im Osten, Norden und Westen an Wohngebietsflächen, im Süden an dörflich geprägte Mischnutzung.



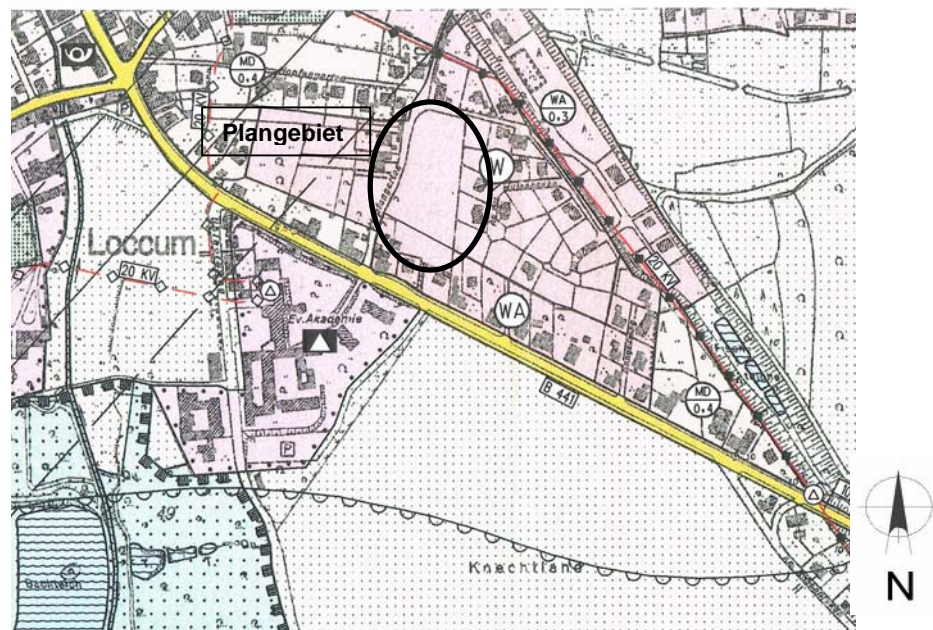
### 1.3 Derzeitiges Planungsrecht und übergeordnete Planungen

Für den Ortsteil Loccum besteht eine Innenbereichssatzung (rechtskräftig seit 08.04.1981). Planungsrechtlich ist die Fläche als Außenbereich gem. § 35 BauGB im Innenbereich zu betrachten.

Bis auf eine Ausnahme an der Bundesstraße ist die überplante Fläche umgeben von Wohnnutzung.

Im Osten grenzt der Geltungsbereich an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 „Hopfengarten“ an.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als W-Fläche (Wohnbaufläche) dar. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen sich aus dem Flächennutzungsplan ableiten.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Rehburg-Loccum

### 1.4 Anzuwendendes Planverfahren

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB gelten die Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB entsprechend. Nach Prüfung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird auf eine Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), auf einen Umweltbericht (§ 2a BauGB), auf die Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) und auf eine zusammenfassende Erklärung (§ 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB) verzichtet.

## 1.5 Anlass und Ziel

Das Flurstück 118/13 befindet sich im Privatbesitz. In Laufe der letzten Jahre wurden an der Nordseite bereits Wohngrundstücke herausgeteilt und ein Wohnhaus errichtet. Die Eigentümer wollen das Grundstück an der Straße Hopfengarten nun ebenfalls für drei bis vier Wohnhäuser nutzbar machen. Das östliche Grundstück soll als unbebaute Grünfläche erhalten bleiben.

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung gem. BauGB ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig, da es sich planungsrechtlich um eine Außenbereichsfläche im Innenbereich handelt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt folgende Ziele:

- Entwicklung von Wohnbauflächen und Sicherung der baulichen Nutzbarkeit
- Planungsrechtliche Sicherung von privaten Grünflächen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Ortslage sinnvoll abgerundet. Die im Ort vorhandenen Wohnbauflächen sind größtenteils bebaut, so dass eine Ausweisung von wenigen Baugrundstücken zur Eigenentwicklung städtebaulich sinnvoll ist. Bereits bei der Aufstellung zum benachbarten Bebauungsplan Nr. 16 „Hopfengarten“ sollte das Grundstück mit überplant werden. Seinerzeit wurde seitens der Eigentümer jedoch kein Bedarf zur flächigen Ausweisung als Wohnbaufläche angemeldet.

## 2. PLANUNGSKONZEPT

### 2.1 Bestand und Städtebauliches Konzept

#### **Bestand**

Es handelt sich um eine Grünlandfläche an der Straße Hopfengarten, die an drei Seiten von Einfamilienhausgrundstücken umgeben ist. Die Umgebungsbebauung besteht aus überwiegend eingeschossigen freistehenden Einfamilienhäusern mit großen Freiflächen.

#### **Konzept**

Das städtebauliche, mit den Eigentümern abgestimmte Konzept sieht eine straßenbegleitende Bebauung mit drei bis vier Einfamilien- bis max. Doppelhäusern vor. Damit wird die vorhandene lockere Einfamilienhausbebauung städtebaulich sinnvoll abgerundet.

Die anteilig größte Fläche im Osten des Plangebietes soll weiterhin als Grünfläche genutzt und regelmäßig gemäht werden. Dies entspricht den Zielen der Dorferneuerungsplanung aus dem Jahr 1997, die vorschlägt, die innerörtlichen Grünflächen nach Möglichkeit zu erhalten.

## Erschließung

Erschlossen wird die Fläche über die Straße Hopfengarten und zusätzlich über das Grundstück Münchehäger Straße Nr. 27. Hier liegt ein grundbuchlich gesichertes Überfahrtsrecht vor.

Bei einer Heraustrennung separater Flurstücke an der Straße Hopfengarten ist eine verkehrliche und sonstige Erschließung der privaten Grünfläche im hinteren Bereich sicher zu stellen. Dafür wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Hinterlieger in der straßenparallelen WA-Fläche festgesetzt. Eine Überbauung dieser Trasse ist nicht zulässig.

## Immissionen

Es sind keine das Plangebiet negativ beeinflussenden Immissionen vorhanden.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen liegen außerhalb der Ortslage. Bei der Bearbeitung der Flächen entstehen Immissionen in Form von Geräuschen, Gerüchen und Stäuben, die auch auf das Plangebiet einwirken können. Diese Immissionen sind unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

Eine geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes im Sinne des § 1, Abs. 2 Satz 1 BauGB wird durch das städtebauliche Konzept und die getroffenen Festsetzungen sichergestellt.

Durch die Neuaufstellung sind keine Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter zu erwarten.

## 2.2 Flächenbilanz

	ca. m <sup>2</sup>	%
Gesamtfläche	7.770	100
Allgemeines Wohngebiet	2.440	31
Max. versiegelbare Fläche bei GRZ 0,3 inkl. Überschreitung nach § 19 BauNVO	1.098	14
	5.040	65
Anpflanzfläche	290	4

## 2.3 Begründung der Festsetzungen

Das vorhandene Grundstück soll im Sinne einer nachhaltigen Nutzung und Innenverdichtung straßenbegleitend mit Wohngebäuden bebaut werden.

Der Katalog der **zulässigen Nutzungen** folgt ohne Einschränkungen den zulässigen Nutzungen gem. § 4 BauNVO und ermöglicht eine wohngebietstypische Nutzung unter Berücksichtigung der näheren Umgebung.

Die **Grundflächenzahl** orientiert sich mit 0,3 an dem in der näheren Umgebung vorhandenen Bestand.

Die **Geschossflächenzahl** von 0,3 und **Zahl der Vollgeschosse** lässt eine ausreichende Gebäudenutzung mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss zu.

Durch die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser wird gewährleistet, dass sich die neuen Baukörper gut in die gelockerte Siedlungsstruktur einfügen.

## 2.4 Technische Versorgung, Maßnahmen und Kosten

### **Technische Versorgung**

#### **Trinkwasser, Abwasser**

Das Plangebiet verfügt bereits über eine ausreichend dimensionierte Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung.

#### **Oberflächenwasserentwässerung**

Das Oberflächenwasser soll im Plangebiet über die belebte Bodenzone dem Untergrund zugeleitet werden. Da dies bereits im benachbarten Gebiet „Hopfengarten“ geprüft wurde und durchgeführt wird, ist davon auszugehen, dass die Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben ist.

Zusätzliches Oberflächenwasser von Verkehrsflächen tritt nicht auf, da keine neuen Verkehrsflächen geschaffen werden.

#### **Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Nienburg. Die Straße Hopfengarten wird von den Entsorgungsfahrzeugen für Restmüll, Biomüll, Wertstoffsäcke und Altpapier regelmäßig angefahren. Altglascontainer befinden sich in der Nähe.

#### **Energieversorgung**

Das Plangebiet wird bereits mit Strom und Gas versorgt.

#### **Telekommunikation**

Das Plangebiet ist bereits an die leitungsgebundenen Telekommunikationseinrichtungen angeschlossen.

#### **Bodenordnende Maßnahmen**

Da es sich um eine Privatfläche handelt, werden bodenordnende Maßnahmen wie z.B. Teilungen privatrechtlich geregelt.

#### **Kosten**

Für die Umsetzung der Planung entstehen für die Gemeinde keine zusätzlichen Kosten.

## 2.5 Hinweise

### **Altlasten**

Das Altlastenverzeichnis des Landkreises Nienburg weist keine Verdachtsflächen für das Plangebiet aus.

### **Archäologische Denkmalpflege**

Da in der Nähe des Plangebietes archäologische Bodenfunde bekannt sind, ist es möglich, dass auch im Plangebiet bei Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden (z. B. Tongefäßchen, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde). Diese sind gemäß § 14 Abs. 1 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Nienburg/Weser und dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie unmittelbar und unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 Nds. Denkmalschutzgesetz 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.

### **Löschwasserversorgung**

Die für ein allgemeines Wohngebiet bereitzustellende Löschwassermenge beträgt nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Wasserversorgung" von 48 m<sup>3</sup>/Std. 2 Stunden lang (entspricht 800 l/min.).

Die Löschwasserversorgung kann im Plangebiet über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser sichergestellt werden.

## 3. Auswirkungen

### 3.1 Auswirkungen auf die umgebende Bebauung

Durch die geplanten Festsetzungen sind keine beachtlichen Auswirkungen auf die anliegenden Nutzungen und die Verkehrsbelastung zu erwarten. Die nähere Umgebung ist bereits ein Wohngebiet. Der Bebauungsplan dient einer Abrundung der vorhandenen Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern.

### 3.2 Auswirkungen auf Umweltbelange

#### **Boden und Landschaft**

Das Gebiet ist geprägt durch Braunerden (örtliche Parabraunerden, Pseudogley und Paggenecke, in tiefen Lagen Gley-Podsole).

Es handelt sich um überwiegend sandig-kiesigen Baugrund. Trotz lokalen Verlehmungen ist der Boden gut wasserdurchlässig und örtlich von einer bis zu 2 m starken Feinkornschicht überlagert.



Die Böden im Plangebiet sind für den Naturschutz nicht bedeutsam oder gefährdet. Das landwirtschaftliche Ertragspotential ist gering.

### **Wasser**

Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei 200 bis 300 mm/Jahr.

Der Bebauungsplan lässt eine maximale versiegelte Fläche von ca. 1.120 m<sup>2</sup> des gesamten Plangebietes (8.040 m<sup>2</sup>) zu. Die Versickerung des Oberflächenwassers ist innerhalb des Plangebietes möglich und festgeschrieben.

Das Grundwassergefährdungspotential wird als gering eingestuft.

### **Tiere und Pflanzen**

Nähere Angaben zur Fauna liegen für das Plangebiet nicht vor. Bei der überplanten Grünfläche handelt es sich um eine artenarme Mähwiese und Weide. An der Straße Hopfengarten befindet sich eine straßenparallele Hainbuchenhecke sowie eine hochgewachsene Fichte, die außerhalb des Plangebietes liegen.

Es wird davon ausgegangen, dass überwiegend weit verbreitete und in den Hausgärten üblicherweise vorkommende heimische Arten vorhanden sind.

Bei der Anordnung der Grundstückszufahren ist der Heckenbestand möglichst zu erhalten.

Mit dem Vorkommen empfindlicher Arten ist aufgrund der Lage nicht zu rechnen.

### **Maßnahmen zur Minimierung**

Negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten, da es sich um ein unbebautes Grundstück innerhalb eines Wohngebietes in der Ortslage Loccums mit keiner besonderen naturschutzfachlichen Wertigkeit handelt.

Dem Minimierungsgebot für Neuversiegelungen wird durch die Standortwahl im bebauten Siedlungsbereich Rechnung getragen. Innerhalb des Geltungsbereichs bleiben Freiflächen zu großen Teilen erhalten.

Zur Minimierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt wird das Oberflächenwasser im Untergrund versickert.

An der nördlichen Plangebietsgrenze wird eine 5 m breite Hecke mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Dadurch werden Vernetzungsstrukturen mit dem bestehenden Heckenstreifen im Osten geschaffen.

Die Grundstücksfreiflächen sind anteilig mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

## 4. ERGEBNIS DER BETEILIGUNG ÖFFENTLICHKEIT / TÖB

### 4.1 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom                      beteiligt.

Es wurden *keine* Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf geäußert.

## 5. VERFAHRENSVERMERKE

Verfahrenschritt	Nach § ... BauGB	gefasst am		ortsüblich bekannt gemacht am
Aufstellungsbeschluss	§ 2 Abs. 1 Satz 1			
Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 3 u.			
Beteiligung der Behörden/TÖB	§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a Abs. 3 u.		mit Anschreiben vom	
Auslegungsbeschluss	§ 3 Abs. 2			
Öffentliche Auslegung	§ 3 Abs. 2		Vom. bis	
Abwägung und Satzungsbeschluss	§ 10			

Rehburg-Loccum, den.....

.....  
(Franke)  
Stadt Rehburg-Loccum  
Der Bürgermeister