

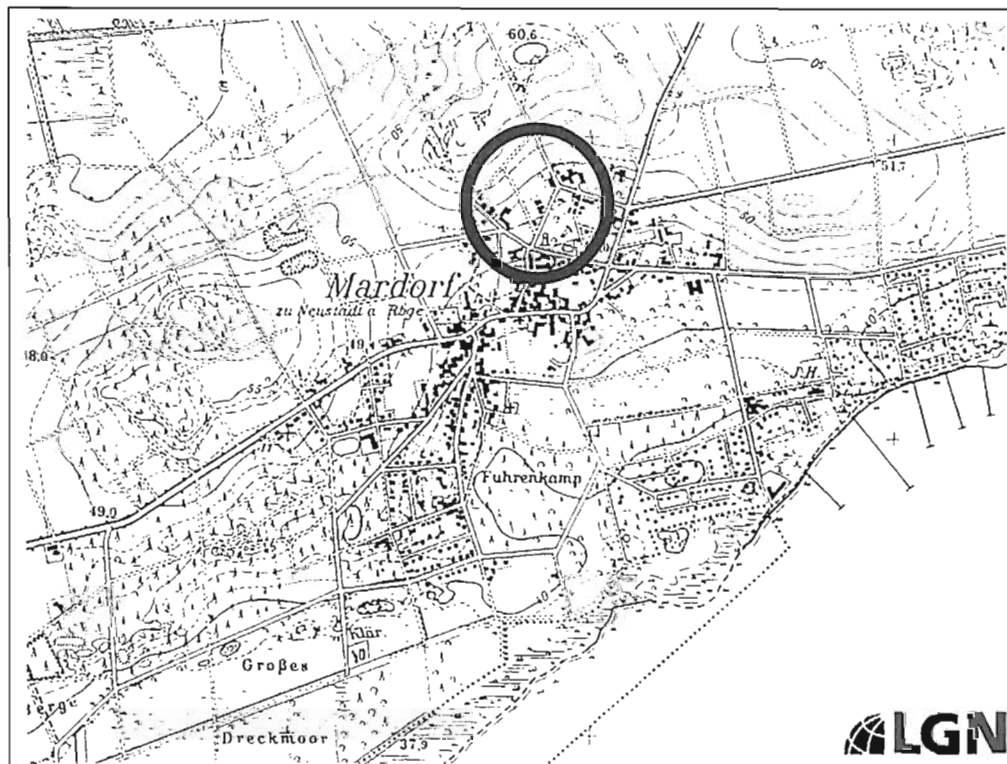
Bauleitplanung der Stadt Neustadt am Rübenberge Region Hannover

Bebauungsplan Nr. 224 "Vor der Mühle"

1. vereinfachte Änderung

Stadt Neustadt a. Rbge Stadtteil Mardorf

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB



Planungsbüro REINOLD

Raumplanung und Städtebau (IfR)
31737 Rinteln Krankenhäuser Str. 12
Telefon 05751/9646744 Telefax 05751/9646745



1 Grundlagen/Ziele und Zwecke der Änderung

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. fasste in seiner Sitzung am 09.10.2008 den Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 224 „Vor der Mühle“, ST Mardorf, einschl. örtlicher Bauvorschriften.

Der Stadtteil Mardorf ist geprägt durch ein historisch gewachsenes und dörflich geprägtes Ortsbild, welches sich durch typische Gestaltungsmerkmale und Materialverwendungen auszeichnet. Das Altdorf Mardorf bildet darüber hinaus ein denkmalgeschütztes städtebauliches Ensemble. Um dieses Ortsbild nachhaltig zu sichern, besteht für den Stadtteil Mardorf eine Gestaltungssatzung, die die äußere Gestaltung und Kubatur der Gebäude regelt. Die Gestaltungssatzung für den Stadtteil Mardorf ist am 23.06.1983 in Kraft getreten. Das vorliegende Plangebiet des B-Planes Nr. 224 liegt außerhalb dieser Gestaltungssatzung. Um jedoch auch innerhalb des Plangebiets eine einheitliche Bebauung und ein Einfügen der neuen Baukörper in die vorhandenen, ortstypischen und denkmalgeschützten Gestaltungen zu gewährleisten, wurden gem. § 56 NBauO örtliche Bauvorschriften über Gestaltung Teil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Diese örtlichen Bauvorschriften orientieren sich an den Festsetzungen der Gestaltungssatzung für den Stadtteil Mardorf, so dass ein auf den Stadtteil Mardorf bezogenes, einheitliches Erscheinungsbild des Ortes gewährleistet wird. Diese örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf die Gestaltung und Neigung der Dachflächen, die Gestaltung der Außenwandflächen, die Einfriedung der Grundstücke und die Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen.

Die in dem o.g. B-Plan Nr. 224 enthaltenen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung dienen der planungsrechtlichen Sicherung der prägenden baulichen Gestaltungsmerkmale im Ortsbereich Mardorf. Dieses Ziel wird auch durch die 1. vereinfachte Änderung des B-Planes beibehalten. Da sich in der Vergangenheit die Bebauungsstrukturen bei den im Änderungsgebiet befindlichen baulichen Anlagen u.a. durch eine individuelle und oft den Wohn- und Arbeitsbedürfnissen der Bevölkerung angepasste, zeitgemäße Gestaltung von baulichen Anlagen verändert haben, ist jedoch eine Aktualisierung im Sinne einer Änderung der Gestaltungssatzung erforderlich. In diesem Zusammenhang werden die bereits in der Ursprungsfassung vom 09.10.2008 bestehenden Gestaltungsanforderungen im Hinblick auf ihre prägende Wirkung und die Gewährleistung einer hinreichenden individuellen Gestaltungsfreiheit der Bauherren geprüft. Hier sollen die Aspekte der Energieeinsparung an den Gebäuden mit den daraus resultierenden besonderen Anforderungen an die Materialien und ihrer Farben und den dadurch geänderten individuellen Gestaltungsabsichten der Bauherren und die Anforderungen aus dem historischen Bebauungszusammenhang beurteilt werden.

In die Satzung sollen nur die baulichen Anlagen einbezogen werden, die aufgrund ihrer baulichen Gestaltung für Mardorf prägende Gestaltungsmerkmale erkennen lassen. Hierbei handelt es sich um baugestalterische Details wie zum Beispiel Dachformen, Dachfarbe, Außenwandgestaltung- und -farbe, Werbeanlagen, Fenster und Türen sowie Werbeanlagen.

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung wird auf der Grundlage des definierten Zieles der Erhaltung und Entwicklung der für Mardorf typischen, prägenden und damit identitätsfördernden Gestaltungsmerkmale erforderlich. Gerade Baugebiete erfahren vor dem Hintergrund der Material und Gestaltungsvielfalt diverser Baumärkte eine zunehmende gestalterische und mit dem historischen Bebauungszusammenhang nicht mehr zu vereinbarende Überformung. Neubaugebiete bilden dann Siedlungsinseln im Dorf und führen zur Verfremdung, da eine gestalterische Integration von Neubebauung in Altdorfstrukturen nicht mehr möglich ist. Zwischenzeitlich haben sich die Gestaltungsvorstellungen leicht verändert und es wurden neue, mittlerweile übliche Baustoffe und Bautechniken entwickelt, die künftig zum Teil bei der Zulässigkeit berücksichtigt werden können sollen. Aus diesen Gründen wird die

Gestaltungssatzung für den Stadtteil Mardorf nun in einem parallel verlaufenden Aufstellungsverfahren erstmals geändert und erweitert. (Anm.: die Änderungen der Gestaltungssatzung und dieses B-Planes sind inhaltlich aufeinander abgestimmt bzw. die 1. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 224 nimmt Bezug auf die 1. Änderung und Erweiterung der Gestaltungssatzung).

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 224 „Vor der Mühle“ soll dazu beitragen, dass in Verbindung mit den individuellen Gestaltungsanforderungen des Einzelnen ein Mindestmaß an gestalterischer Integration von Neubebauung in bestehende Siedlungsbereiche gewährleistet werden kann. Die hinzukommenden baulichen Anlagen sollen daher hinsichtlich ihrer Proportionen und Materialwahl keinen gestalterischen Bruch zu historisch geprägten Gebäuden erzeugen.

Die 1. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 224 stellt neben der für den Siedlungszusammenhang Mardorf derzeit in Änderung befindlichen örtlichen Bauvorschriften ein Bestandteil des gestalterische Gesamtkonzeptes unter Einbeziehung von Neubaugebieten (B-Plänen) dar.

2 Städtebauliches Konzept

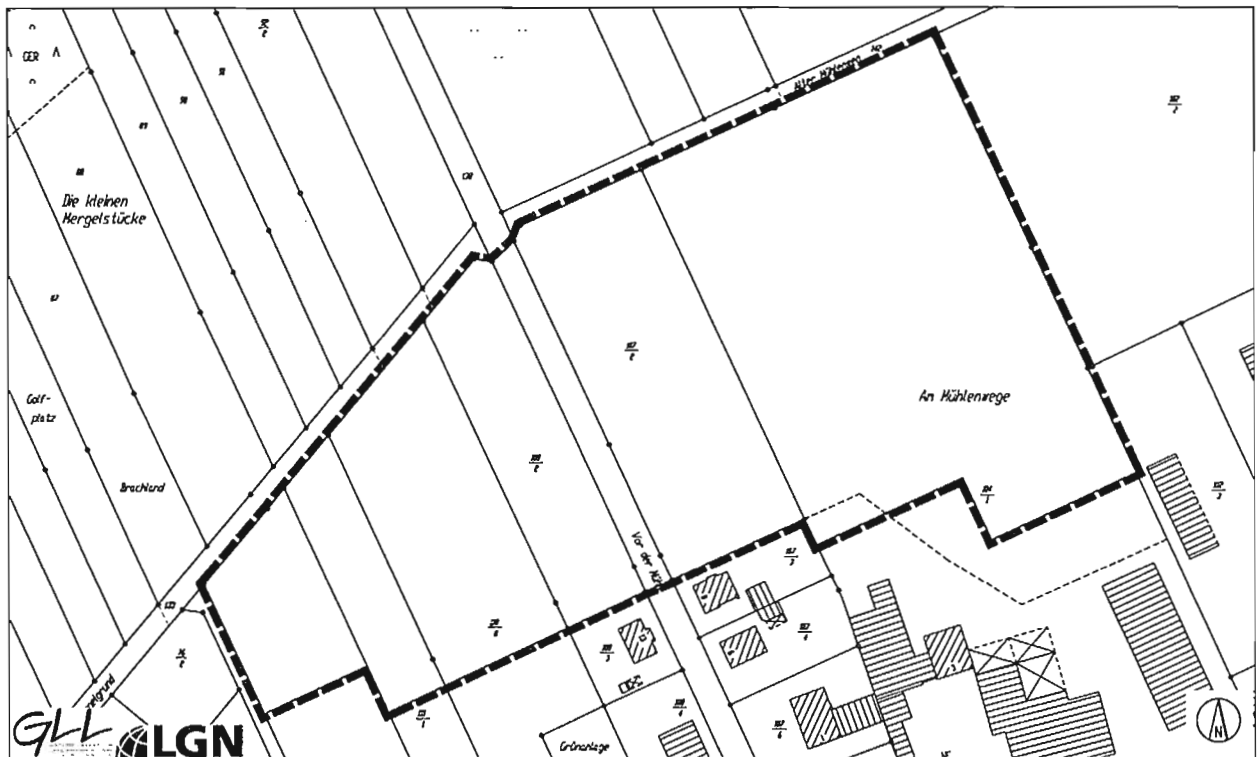
2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 224 "Vor der Mühle".

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteils Mardorf westlich der Straße „Vor der Mühle“ und umfasst eine Fläche von rd. 31.462 m². Es liegt in der Flur 16 der Gemarkung Mardorf und umfasst die Flurstücke 107/2 und 108/2 sowie teilweise die Flurstücke 173/111, 111/1,110/8, 138 (Vor der Mühle), 104/1.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 224 „Vor der Mühle“ sind auf dem folgenden Übersichtsplan im M 1:1.000 (im Original) dargestellt.

Abb.: Übersichtsplan über den Geltungsbereich der 1. Änderung, M 1:1.000 i.O

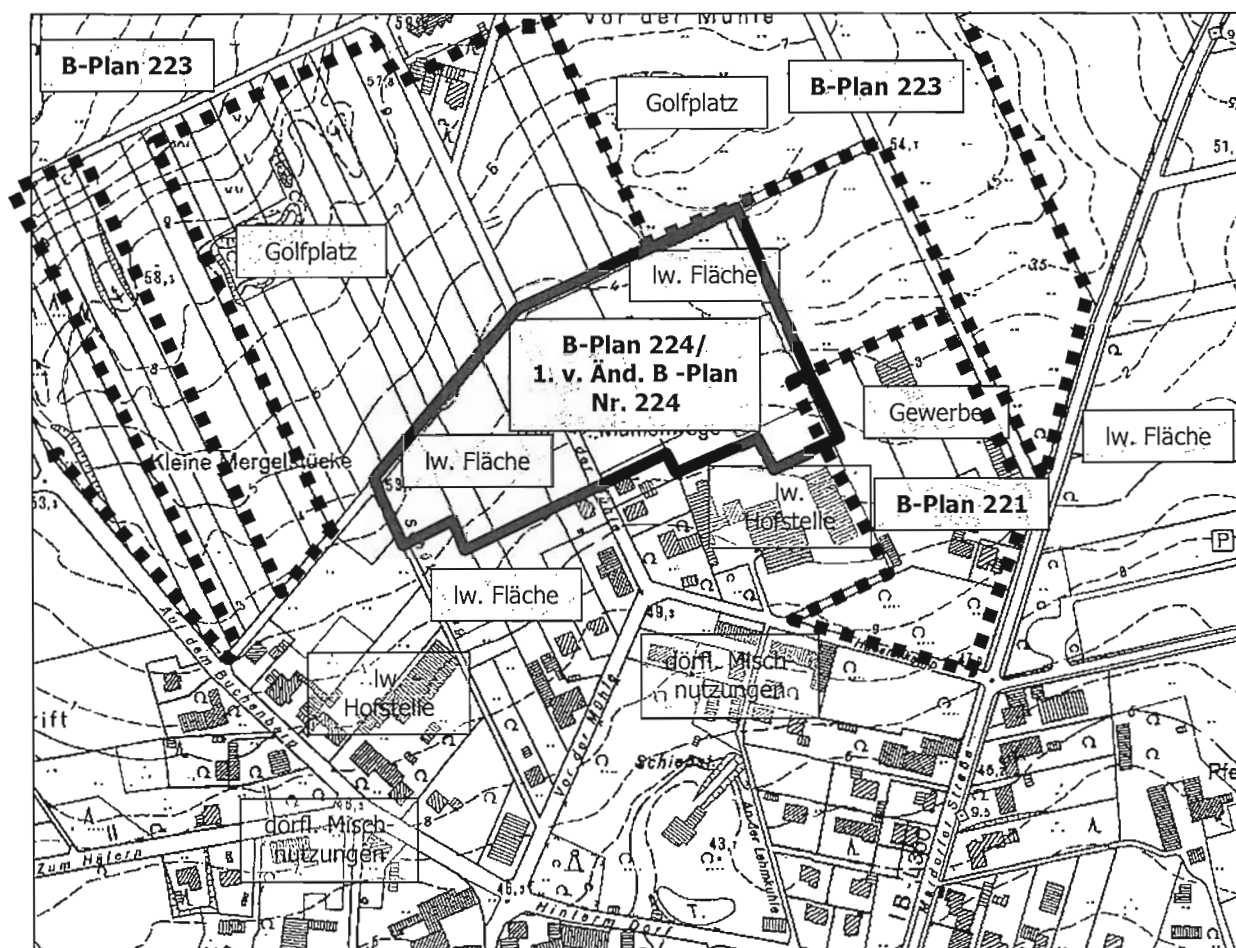


2.2 Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet wird zurzeit größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im östlichen und südlichen Plangebietsbereich befinden sich eine gewerbliche Nutzung und eine landwirtschaftliche Hofstelle. Südlich grenzen dem Plangebiet gemischte und dörflich geprägte Nutzungsstrukturen an. Nördlich und westlich des Plangebietes schließen sich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Verdachte auf eventuell im Plangebiet konkret vorhandene Altlasten oder Rückstände liegen nach Kenntnis der Stadt Neustadt am Rbge. und der Region Hannover nicht vor. Die vorhandenen Nutzungsstrukturen sind in folgender Übersichtskarte dargestellt:

Abb.: Lage und Nutzungsstrukturen in der Umgebung des Plangebietes



Der wirksame FNP der Stadt Neustadt stellt in den Bereichen der geplanten WA-Gebiete Wohnbaufläche dar.

Östlich angrenzend an das Plangebiet und nördlich an das bestehende Gewerbegebiet stellt der FNP gewerbliche Bauflächen dar. Im Bereich des geplanten MD-Gebietes sind gemischte Bauflächen dargestellt.

In der näheren Umgebung sind für die nördlich der Straße Mergelgrund und östlich der Mardorfer Riehe gelegenen Flächen eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Golfplatz und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Weiterhin verläuft über den nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes in einem Teilbereich der gewerblichen Baufläche und der Wohnbaufläche eine Richtfunktrass (Nr. 221).

3 Inhalt der örtlichen Bauvorschriften

Da sich in der Vergangenheit die Bebauungsstrukturen bei den im Änderungsgebiet befindlichen baulichen Anlagen u.a. durch eine individuelle und oft den Wohn- und Arbeitsbedürfnissen der Bevölkerung angepasste, zeitgemäße Gestaltung von baulichen Anlagen verändert haben, ist eine Aktualisierung im Sinne einer Änderung der Gestaltungssatzung erforderlich. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes werden von dieser Änderung nicht berührt und behalten weiter ihre Gültigkeit.

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 224 "Vor der Mühle" und schließt als Neubaugebiet nördlich direkt an den historisch gewachsenen Ortskern von Mardorf an. Die Festsetzungen sollen einen gestalterischen Bruch zum Ortskern verhindern, ermöglichen jedoch mehr gestalterische Freiheiten als im zentralen Bereich.

3.2 Außenwände

zu § 2 Abs. 1:

Der historisch gewachsene Ortskern von Mardorf ist geprägt von Außenwänden aus massivem, rotem Ziegelmauerwerk und Fachwerk mit Ziegelausfachungen, zu geringem Teil auch mit verputzten Gefachen. Putzfassaden sind eher selten. Um die Gestaltungsmöglichkeiten bei Bauherren und Planern zu erhöhen, werden im Neubaugebiet Putzfassaden zugelassen. Diese jedoch in einem vorgegebenen Farbspektrum – rot bis rotbraun bzw. hell-erdfarben –, um den Charakter Mardorfs weiterzuentwickeln und erhebliche Beeinträchtigungen zu verhindern. Besonders störend würden sich weiße Fassaden aufgrund ihrer Untypik und ihrer besonderen Auffälligkeit aufgrund ihres hohen Reflexionsgrades auswirken. Ferner sind auch senkrecht strukturierte Holzfassaden (senkrechte Verbretterungen, Bodendeckelschalungen) in Mardorf wie insgesamt im norddeutschen Raum üblich. Um Störungen zu vermeiden, ist hierfür ein Farbrahmen vorgegeben.

zu § 2 Abs. 2:

Landwirtschaftliche Betriebsgebäude im historischen Ortskern besitzen neben massiven Ziegelwänden bzw. Fachwerkwänden mit Ziegelausfachungen häufig senkrechte Holzverbretterungen oder Behänge aus roten Tonhohlpfannen. Als moderne Fassadenverkleidungen sind Faserzementplatten und Metallprofilplatten zu nennen. Insbesondere mit senkrechter Struktur und in Farbtönen des Ziegels (rot bis rotbraun) wirken sie im Ortsbild nicht fremd.

Die gewerblichen Betriebsgebäude werden in ihrer Gestaltungsmöglichkeit den landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden gleichgesetzt, da sie häufig eine vergleichbare Kubatur aufweisen.

3.3 Dachform, -neigung und -eindeckung

zu § 3 Abs. 1:

Der Ortskern von Mardorf wird von einer Dachlandschaft von Krüppelwalm- und Satteldächern geprägt. Um die gestalterischen Freiheiten zu erhöhen, werden auch Walm- und Zeldächer zugelassen. Unterschiedliche Dachneigungen der Hauptdachflächen wirken störend auf das Ortsbild.

Um sicherzustellen, dass sich Dachaufbauten auf einer Dachfläche unterordnen, wird ihre Gesamtlänge auf maximal 2/3 der Dachlänge und ihr Mindestabstand von den Giebelseiten der Außenwände auf 2,00 m festgesetzt.

Fledermausgauben finden bei Stroh- und Reetdächern Verwendung. Sie sind im Ortsbild von Mardorf fremd.

zu § 3 Abs. 2:

Bei historischen Gebäuden beträgt die Dachneigung bei Wohn- und Wohnwirtschaftsgebäuden um 45°, bei Nebenanlagen ist sie häufig flacher. Die festgesetzten Dachneigungen bewirken,

dass sich das Neubaugebiet nicht als besonderer Fremdkörper vom historisch gewachsenen Mardorf abhebt.

zu § 3 Abs. 3:

Die Dachlandschaft im Ortskern und in dem westlich angrenzenden Neubaugebiet von Mardorf wird durch rote Dächer geprägt, die überwiegend aus Tonhohl- bzw. Tonhohlfalzpfnen und S-Pfnen aus Beton bestehen. Um diese so wichtige Homogenität und Wiedererkennbarkeit des Ortes zu gewährleisten, sind nur rote bzw. rotbraune Dachdeckungen zulässig. Insbesondere beim Blick von außen auf einen Ort besitzt die Dachfarbe eine besonders wichtige Position.

Bei hallenartigen Gebäuden (landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebsgebäuden) werden häufig leichte Deckungsmaterialien verwendet. Deshalb werden hier auch neben Dachpfnen rote bis rotbraune Wellfaserzementplatten und Metallprofilplatten zugelassen.

zu § 3 Abs. 4:

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen werden auf den Dachflächen zugelassen, wohlwissend, dass sie das Ortsbild aufgrund ihrer Farbigkeit und Reflektion eher negativ beeinflussen. Hierbei sind sie im Neubaugebiet aus gestalterischer Sicht eher akzeptabel als im historisch gewachsenen Ortskern.

Mit der Festsetzung wird dem derzeitigen, berechtigten Verlangen nach regenerativen Energieversorgungsanlagen Rechnung getragen.

Wintergärten besitzen mit Glas per se ein abweichendes Material für das Dach.

3.4 Sockelhöhe

Eine maximale Sockelhöhe von 0,50 m wird festgesetzt, um zu verhindern, dass die baulichen Anlagen im erhöhten Maße optisch aus der Erde herauswachsen. Dieses wäre für Mardorf untypisch und insbesondere aufgrund der erhöhten Lage gegenüber dem Ortskern störend.

3.5 Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin besitzen einen nennenswerten Einfluss auf das Ortsbild. Bei den zulässigen Einfriedungen handelt es sich um tradierte Arten bzw. die die Anforderungen des § 2 Abs. 1 berücksichtigen.

Für Einfriedungen wird eine maximale Höhe von 1,20 m festgesetzt, um zu verhindern, dass der öffentliche Straßenraum eingeengt wirkt und wichtige Sichtbeziehungen gestört werden.

3.6 Werbeanlagen

zu § 6 Abs. 1:

Da eine Häufung von Werbeanlagen das Ortsbild stört, sind Nebenanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

zu § 6 Abs. 2:

Das konstruktive Gefüge der Fachwerkfassaden soll durch Werbeanlagen nicht verdeckt und somit gestört werden.

zu § 6 Abs. 3:

Werbeanlagen werden im dörflichen und kleinstädtischen Bereich üblicherweise im Bereich der Erdgeschosszone und in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses montiert. Höher

angeordnete Werbeanlagen, insbesondere Überdachwerbungen beeinträchtigen das Ortsbild erheblich.

Werbeanlagen haben Rücksicht auf die Gebäudefassaden zu nehmen. Besonders ausgestaltete Bauteile dürfen durch sie nicht verdeckt werden.

zu § 6 Abs. 4:

Größe und Häufung von Werbeanlagen beeinträchtigen das Ortsbild erheblich. Somit ist auf maximal zwei Hausseiten nur je eine Werbeanlage zulässig, die eine Ansichtsfläche von 3,0 m² bzw. bei Einzelzeichen/einzelnen Buchstaben von 0,5 x 0,5 m nicht überschreitet. Mit der Erhöhung der Ansichtsfläche von 1,5 auf 3,0 m² wird dem geschäftlichen Bestreben in einem Rahmen Rechnung getragen, die das Ortsbild noch verträgt. Ferner ist je geschäftliche Einrichtung eine freistehende Werbeanlage mit einer Ansichtsfläche bis 1,5 m² zulässig. Hier existierte zuvor eine Lücke in der Satzung.

zu § 6 Abs. 5:

Wechselndes oder sich bewegendes Licht bei Werbeanlagen wirken im Ortsbild von Mardorf besonders störend.

zu § 6 Abs. 6:

Für zeitlich begrenzte Sonderveranstaltungen sind auch weitere Werbeanlagen in einem beschränkten Umfang zulässig.

zu § 6 Abs. 7:

Werbeanlagen mit den angeführten Farben wirken besonders störend im Ortsbild von Mardorf. Sie sind deshalb unzulässig.

3.7 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt derjenige ordnungswidrig, der einen auf Grund dieses Gesetzes ergangenen Verordnung oder örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt, sofern die Verordnung oder die örtliche Bauvorschrift für bestimmte Tatbestände auf diese Bußgeldvorschrift verweist.

Gemäß § 91 Abs. 5 NBauO (Fassung vom 10.02.2003) können Ordnungswidrigkeiten gegen Festsetzungen einer örtlichen Bauvorschrift mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EUR geahndet werden.

4 Verkehrsflächen

Im Rahmen dieser 1. vereinfachten Änderung des B-Planes werden die für die Erschließung der Grundstücksflächen erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen nicht verändert. Durch die Änderung der örtlichen Bauvorschriften ergeben sich keine Änderungen der verkehrlichen Belange.

5 Immissionsschutz

Durch die mit der 1. vereinfachten Änderung des B-Planes verfolgten Änderungen im Bereich der örtlichen Bauvorschriften wird der Charakter der zukünftig geplanten Nutzung nicht verändert, so dass hieraus zukünftig keine erheblichen Lärmemissionen resultieren werden.

6 Belange von Natur und Landschaft

6.1 Rechtsgrundlage

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB müssen bei der Bauleitplanung (hier: Bebauungsplan) die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden. In § 1a Abs. 3 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 Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung § 18 BNatSchG bzw. § 7 NNatG. Die Vermeidung, der Ausgleich und der Ersatz der erheblichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erfolgt gem. § 21 BNatSchG nach den Bestimmungen des § 1 a Abs. 3 BauGB.

Da durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 224 „Vor der Mühle“, Stadtteil Mardorf, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird sie im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB und von der Angabe gem. § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. FFH- und Vogelschutzrichtlinie) werden nicht beeinträchtigt. Eine Überwachung der Umweltauswirkungen gem. § 4 c BauGB ist gem. § 13 Abs. 3 BauGB nicht vorgesehen.

6.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben

Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass mit dem B-Plan Nr. 224 "Vor der Mühle" die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie eine Dorfgebietes für das Plangebiet bestehen. Die damals gültige Fassung der auf Mardorf bezogenen Gestaltungssatzung wurde in die örtlichen Bauvorschriften des B-Planes übernommen, um ein Einfügen des zukünftigen Wohngebietes in das Dorfbild zu ermöglichen. Weitere für Natur und Landschaft relevante Festsetzungen beziehen sich auf die Eingrünung des Wohngebietes, die ortsangemessene Begrenzung des Maß der mit Baukörpern überbaubaren Fläche sowie die Begrenzung der Geschossigkeit der Baukörper auf ein Geschoss. Zum Ausgleich der aus der Durchführung der Planung resultierenden Eingriffe sind externe Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Steinhuder Meer. Darüber hinaus sind im Plangebiet keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte gem. NNatG vorhanden. Die Belange des Naturparks werden durch die geplante Nutzung der am Siedlungsrand befindlichen Flächen als Wohngebiet nicht beeinträchtigt.

Im Plangebiet befinden sich keine gem. WHG (Wasserhaushaltsgesetz) bzw. NWG (Niedersächsisches Wassergesetz) geschützten Gebiete, die durch diese Bauleitplanung beeinträchtigt werden könnten.

In ca. 1 km Luftlinie südlich des Plangebietes befindet sich das europäische Vogelschutzgebiet und FFH- Gebiet "Steinhuder Meer". Eine Beeinträchtigung dieses Gebietes oder eine Gefährdung seines Schutzzweckes und der Schutzobjekte kann auf Grund der Entfernung, der landschaftlichen Gegebenheiten, und der Art der hier geplanten Nutzungen ausgeschlossen werden. Eine Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 c NNatG wird daher nicht durchgeführt.

Für die Stadt Neustadt am Rübenberge liegt ein Landschaftsplan (Stand 2000) vor. Der Landschaftsplan weist der Region, in der sich das Plangebiet befindet eine sehr hohe Extensivierungseignung bzw. ein sehr gutes Biotopentwicklungspotenzial zu. Sie ist als Vorrangfläche für Natur und Landschaft mit einer sehr hohen Extensivierungseignung und

einem sehr hohen Biotopentwicklungspotenzial dargestellt, auf der eine extensive Ackernutzung und eine entsprechend angepasste Düngung durchgeführt werden soll. Die Nutzung der im Flächennutzungsplan für die Entwicklung von Wohnbauflächen dargestellten Flächen für die sinnvolle Siedlungserweiterung und -abrundung stellt sich als städtebaulich sinnvoll dar. Auf Basis der für die Überbauung der Flächen erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden Verbesserungen für Natur und Landschaft erreicht, die in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Verlust der hier vorhandenen Biotoptypen stehen, so die Belange von Natur und Landschaft ausreichend berücksichtigt werden.

Der Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (Entwurf, 1990) liegt im Entwurf vor und enthält keine hinreichend aktuellen und auf das Plangebiet bezogenen Darstellungen, so dass auf die Darstellungen des Landschaftsplanes zurückgegriffen wurde. Aus regionaler Sicht sind, bezogen auf das Plangebiet, keine weiteren Darstellungen für die Belange von Boden, Natur und Umwelt beachtlich.

Gem. den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes sind keine allgemeinen Ziele des Umwelt- und Naturschutzes beachtlich.

6.3 Ermittlung des Eingriffstatbestandes

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB müssen bei der Bauleitplanung (hier: Bebauungsplan) die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden. In § 1a Abs. 3 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 Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung § 18 BNatSchG bzw. § 7 NNatG. Die Vermeidung, der Ausgleich und der Ersatz der erheblichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erfolgt gem. § 21 BNatSchG nach den Bestimmungen des BauGB § 1 a Abs. 3 BauGB.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes wird als vereinfachte Änderung gem. § 13 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

Nach Anpassung der auf Mardorf bezogenen Gestaltungssatzung bezieht sich die vorliegende Änderung auf eine entsprechende Anpassung der örtlichen Bauvorschriften des B-Planes. Die übrigen, zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes behalten unverändert Gültigkeit.

Die Anpassung der Gestaltungssatzung/ Änderung des B-Planes soll weiterhin zu einem Einfügen der zukünftigen Baukörper in den Dorfbereich beigetragen werden. Mardorf verfügt über ein besonders markantes und harmonisches Ortsbild, welches erhalten werden soll. Auf Grund der sich seit Aufstellung der Gestaltungssatzung veränderten Anforderungen an die heutige Gestaltung der Baukörper war eine Anpassung der Gestaltungssatzung unabdingbar. Hierbei handelt es sich um Änderungen, welche sich auf den heutigen Erfordernissen entsprechende Anpassungen der Vorschriften beziehen (ortsbildangemessene Erweiterung des zulässigen Farbspektrums nach RAL, der Dachneigungen und Dachformen, etc.). Durch die veränderten Vorschriften kann ein problemloses Einfügen der zukünftigen Baukörper in das Ortsbild weiterhin sichergestellt werden, so dass Eingriffe in das Schutzgut Landschaft vermieden werden. Da sich die Änderungen nur auf landschaftsrelevante Aspekte beziehen, werden die Belange der übrigen Schutzgüter ebenfalls nicht berührt. Für die Durchführung der Planung ist keine Eingriffsrelevanz abzuleiten.

7 Daten zum Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von insgesamt 31.462 m².

8 Durchführung des Bebauungsplanes

8.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung dieser 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 224 nicht erforderlich.

8.2 Ver- und Entsorgung

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der im Plangebiet ausgewiesenen Baugebiete erfolgt durch Anschluss an die im Bereich Vor der Mühle bzw. für den Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes im Bereich Mardorfer Straße vorhandenen Trinkwasserleitungen und wird durch den Wasserverband Garbsen- Neustadt sichergestellt.

Im Rahmen der Ausbauplanung für die Erschließung des Plangebietes werden auch die erforderlichen Löschwassermengen gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 für den Grundschutz des Gebietes mit einer Löschwassermenge von mind. 48 m³/h für die Allgemeinen Wohngebiete sowie entsprechende Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) vorgesehen. Erforderliche Rohrnetzleitungen werden vom Wasserverband Garbsen- Neustadt a. Rbge. im Zuge der Erschließung durchgeführt. Die festgelegte Löschwassermenge von 800 l/min für das Allgemeine Wohngebiet und 1.600 l/min für das Dorfgebiet ist nach Ausführung der Erschließungsarbeiten gesichert. Für das Dorfgebiet muss hierfür das vorhandene Rohrnetz auf einen Durchmesser von DN 150 vergrößert werden. Im Bereich der Straße Vor der Mühle ist die vorhandene Trinkwasserleitung ebenfalls auf einen Durchmesser DN 150 zu verstärken. Die Kosten für die Verstärkung der Leitung trägt der Wasserverband.

Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet wird an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation in der Straße „Vor der Mühle“ angeschlossen. Der Anschlusspunkt an das vorhandene Kanalnetz befindet sich ca. in Höhe des Hauses „Vor der Mühle“ 8. Innerhalb des Plangebietes wird innerhalb der Planstraßen sowie im Verlauf der Straße Vor der Mühle ein Schmutzwasserkanal verlegt, der in einem freien Gefälle an den vorhandenen Anschlusspunkt führt. Das vorhandene Kanalnetz ist nach Auskunft der ABN ausreichend dimensioniert, um das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser aufzunehmen.

Oberflächenentwässerung

Für das Plangebiet liegen 2 Bodengutachten vor, in denen die Versickerungsfähigkeit der im Plangebiet anstehenden Böden untersucht wurde. Für den östlich der Straße Vor der Mühle liegenden Plangebietsbereich wurden Kf-Werte zwischen $3,6 \cdot 10^{-5}$ m/s und $5 \cdot 10^{-4}$ m/s ermittelt, die deutlich über der gem. ATV-Arbeitsblatt A 138 geforderten Mindestdurchlässigkeit von $5 \cdot 10^{-6}$ m/s liegen. Im westlich der Straße Vor der Mühle liegenden Plangebietsbereich wurden Kf-Werte zwischen $1 \cdot 10^{-4}$ m/s und $8,6 \cdot 10^{-5}$ m/s ermittelt, so dass eine Versickerung des auf den privaten Grundstücken und den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers, z.B. durch Anlage von Mulden (Straßenraum) oder Mulden-Rigolen-Systemen gewährleistet werden kann. Zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit im westlichen Bereich des Plangebietes sind von dem Abwasserbehandlungsbetrieben Neustadt (ABN) noch

zwei weitere Versickerungsversuche gefordert worden. Diese wurden im weiteren Verfahren durchgeführt und legen dar, dass dort ebenfalls Kf-Werte von $1,8 * 10^{-5}$ m/s und $2,1 * 10^{-5}$ m/s anzutreffen sind. Der Bodengutachter weist darauf hin, dass die Durchlässigkeiten damit über der im ATV-Arbeitsblatt A 138 geforderten Mindestdurchlässigkeit von $K_f = 1 * 10^{-6}$ m/s liegen. In beiden Untersuchungsbereichen ist eine dezentrale Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser demnach möglich. Bei der Anlage von Versickerungsanlagen ist darauf zu achten, dass das Wasser durch die belebte Bodenschicht versickert wird, so dass die mechanische und biologische Reinigungswirkung dieser Bodenschicht genutzt und der Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser minimiert werden kann. Sollten im Plangebiet Oberflächengewässer (auch Straßen- und Wegeseitengräben) vorhanden sein, wird auf die geltenden Unterhaltungsverordnungen der Region Hannover sowie die nach § 91 a des Nds. Wassergesetzes erforderlichen Gewässerrandstreifen hingewiesen.

Energieversorgung (Elektrizität)

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität übernehmen die für die Energieversorgung zuständigen Stadtwerke Neustadt. Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung ist auf vorhandene Leitungen zu achten. Tiefwurzelnde Pflanzen dürfen vorhandene Leitungen nicht beeinträchtigen.

Kommunikationswesen

Das Plangebiet wird an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der T-Com TI NL Nordwest, PTI 22, Bischofskamp 25 c, 31137 Hildesheim, so früh wie möglich vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die aha sichergestellt. Die Erschließungsstraßen und die Wendeanlage innerhalb des Plangebietes sind so dimensioniert, dass sie auch durch 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge gem. den „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen -EAE 85/95“ befahren werden können.

Die Funktion der geplanten Wendeanlage soll nicht durch Bebauung, Grünanlagen, Beparkung o. ä. beeinträchtigt werden, um eine problemlose Müllabfuhr zu ermöglichen.

Durch die Anordnung der möglichen bebaubaren Grundstücksflächen kann ein direktes Anfahren der Entsorgungsfahrzeuge an die Abfallbehälter gewährleistet werden. Für das südwestlich gelegene Baufeld ist ein fußläufiger Transport zur Abnahmestelle (Wendehammer) möglich. Hier wird im Rahmen der konkreten Ausbauplanung der Straße auf die Bereitstellung eines ausreichend dimensionierten und von der Fahrbahn unterschiedlich zu gestaltenden Sammelplatzes hingewirkt.

8.3 Kosten

Der Stadt Neustadt a. Rbge. entstehen zur Realisierung dieser 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes keine Kosten i.S. der § 127 BauGB.

Ausgearbeitet:

Rinteln, den 16.03.2010

gez. Reinold

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 04.02.2010 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 224 „Vor der Mühle“, 1. vereinfachte Änderung, der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf, vom 21.09.2009 bis einschließlich 21.10.2010 öffentlich ausgelegt.

Neustadt a. Rbge., den 19.03.2010

Stadt Neustadt a. Rbge.

gez. Sternbeck

.....

Uwe Sternbeck
Bürgermeister