

1. V.

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 310 "Rötzig-Ost", 1. Bauabschnitt, Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Schneeren

1. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 310 „Rötzig-Ost“, 1. Bauabschnitt im Stadtteil Schneeren der Stadt Neustadt a. Rbge. wurde vom Verwaltungsausschuß der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 29.11.1999 gefaßt. Der Bebauungsplan ist aus der Flächennutzungsplanänderung Nr.82 „Ramshof“, die am 21.10.99 wirksam wurde, entwickelt worden.

2. Aufgabe des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, daß 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 nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

Ein Bebauungsplan ist aufzustellen, sobald und soweit er für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

3. Städtebauliches Konzept

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm 1996 sind ländliche Wohnstandorte von den Gemeinden im Rahmen ihrer Bauleitplanung unter Beachtung der jeweiligen Ausgangslage, Ausstattung und Eignung zu sichern und/oder weiterzuentwickeln. In dafür besonders geeigneten ländlichen Siedlungen wie Schneeren ist danach die Funktionsvielfalt und -mischung zu stärken. Die Stadt Neustadt a. Rbge. beabsichtigt daher im Rahmen ihrer Schwerpunktaufgabe für Wohnen, den Stadtteil Schneeren durch den Bebauungsplan Nr. 310 zu stärken und zu entwickeln.

Schneeren ist im Siedlungskonzept der Stadt Neustadt a. Rbge. ein ländliches Kleinzentrum, das aufgrund der vorhandenen Infrastruktur über den Eigenbedarf hinaus entwickelt werden soll.

Aufgrund der Bedarfslage soll im Rahmen der Eigenentwicklung und eines begrenzten Zuzuges von außen ein neues Baugebiet in Schneeren entwickelt werden. Die weitere Erschließung soll entsprechend der Nachfrage langfristig und in Bauabschnitten erfolgen, dadurch kann die Umsetzung der Planung sich vorrangig auf die Anteile des örtlichen Bedarfs (Eigenentwicklung) konzentrieren.

Als Standort für weitere Siedlungsentwicklung ist aufgrund der intensiven Landwirtschaft im Dorfe nur eine Bebauung am nördlichen Ortsrand möglich. Die Besiedelung östlich der Straße „Rötzberg“ soll in mehreren Bauabschnitten erfolgen. Der erste Bauabschnitt, der Bebauungsplan Nr. 310 „Rötzberg-Ost“, umfaßt eine Fläche von ca. 1,2 ha Bruttobauland. Nach Abzug der Erschließungsflächen und der Spielplatzflächen verbleiben ca. 1,1 ha Nettowohnbauland. Bei ortsüblichen Grundstücksgrößen von 800 qm ergeben sich daraus ca. 13 Bauplätze. Insgesamt wird durch diesen Bebauungsplan mit einem Bevölkerungszuwachs von ca. 30 Personen gerechnet.

Der städtebauliche Entwurf bezieht die vorhandenen topographischen Gegebenheiten ein. Das Gelände ist leicht modelliert, d.h. sanft ansteigende Hügel mit Höhendifferenzen von 2 - 3 m prägen das Erscheinungsbild. Der Abstand zu einem vorhandenen Sandabbau beträgt ca. 200 m. Dieser Sandabbau will sich zum Baugebiet hin erweitern, dies ist jedoch aufgrund der Darstellungen des RROP'96 nur in sehr geringem Maße möglich. Die Ausgleichsfläche bildet daher die Grenze für die Erweiterung des Bodenabbaues.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hält den Bebauungsplan Nr. 310 "Rötzberg-Ost", 1. Bauabschnitt, in dem vorgelegten Umfang für siedlungspolitisch erforderlich und landschaftsplanerisch verträglich. Eine Konkurrenz zu den Bauleitplanungen der Kernstadt besteht nicht, wie die Nachfrage nach Baugrundstücken in den Baugebieten der Kernstadt westlich der Bundesbahn (Baugebiet Nord-West) zeigt, die weiterhin den Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Neustadt a. Rbge. bilden.

Die Anbindung an den ÖPNV ist über die Buslinie 834 in der Dorfmitte gegeben. Bei Erweiterung der Baugebiete nach Osten und damit Verlängerung der Planstraße A ist die Führung der Buslinie durch die Neubaugebiete möglich.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Bauliche Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Der gesamte Planbereich ist unbeeinträchtigt von Emissionen, die von landwirtschaftlichen Hofstellen ausgehen können; er soll daher entsprechend dem Entwicklungsziel als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Die Baugrundstücke sollen wie im bisher bebauten Bereich entsprechend der Lage am Ortsrand eine Mindestgröße von 800 m² haben.

Entlang der Straße "Rötzberg" ist die Möglichkeit einer straßenbegleitenden eingeschossigen Bauweise mit der Höchstaunutzung GRZ/GFZ von 0,3 vorgesehen. In diesem Bereich sollen sowohl Einfamilienhäuser (Einzelhäuser) als auch Doppelhäuser möglich sein. Mit der geplanten Verdichtung soll das Ziel des flächensparenden Bauens mit der Möglichkeit des Einsatzes rationeller Energieversorgungssysteme durch sonnenorientierte Stellung der Gebäude gefördert werden.

4.2 Verkehrsflächen

Die Haupteerschließung des Baugebietes erfolgt für diesen Bauabschnitt über die Straße „Rötzberg“, die wiederum in die Landesstraße 360 einmündet.

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt zukünftig über die Planstraße A, die in 8,00 m Breite ausgebaut werden soll, wobei die Fahrbahnbreite aufgrund der Erschließungsfunktion 4,75 m betragen soll. Sie dient nur der Erschließung der Wohngrundstücke und soll entsprechend verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

4.3 Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen

Für die Neuplanungen im Bereich der Bauflächen "Rötzberg-Ost" werden Flächen in Anspruch genommen, die bisher landwirtschaftlich genutzt wurden. Der Ertragswert dieser sandigen Böden, die bisher als Ackerland genutzt wurden, ist gering. Die Grundstückseigentümer und -nutzer haben daher der Umwandlung der überplanten Flächen in Bauland uneingeschränkt zugestimmt. Die zur Zeit nicht als Bauland ausgewiesenen Flächen können über das Baugebiet und von den angrenzenden Wirtschaftswegen aus erreicht werden. Die Nutzungsmöglichkeiten der Wirtschaftswegen werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt. In der Abwägung zwischen dem Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen und der zentrumsnahen Siedlungsentwicklung überwiegt daher die städtebauliche Zielkonzeption.

4.4 Eingriffsregelung nach § 8a BNatSchG/Kompensationsmaßnahme

Zur Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft und der entsprechenden Kompensationsmaßnahmen wird das Verfahren „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft/Arbeitshilfe für die Bauleitplanung aus Nordrhein-Westfalen, sog. NRW-Modell“ angewandt.

Das Plangebiet befindet sich in der Rehburger Moorgeest, am nordöstlichen Rand der Ortschaft Schneeren.

Im nördlichen Teil grenzt das Plangebiet an ein Bodenabbaugelände, im Süden an den Rand einer Bachniederung.

Es ist im Westen, von der Erschließungsseite her von einem etwa 5 m breiten Feldgehölzsaum begrenzt. Das Gelände ist ackerbaulich genutzt und steigt nach Norden hin um etwa 3 m an.

Die Feldgehölzhecke ist im Bebauungsplan gem. § 9 Ziff. 25b BauGB als Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind vorhandene Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und landschaftstypische Bäume und Sträucher anzupflanzen. Diese Flächen zum Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dürfen nur in der Breite einer erforderlichen Grundstückszufahrt bis zu einer max. Breite von 3,0 m unterbrochen werden. Um die Eingriffe in die Feldgehölzhecke und die natürliche Böschung zu minimieren, sind die Zufahrten angrenzender Grundstücke nach Aufteilungsplan in der Planbegründung jeweils zusammenzulegen (Anlage 4). Nebenanlagen und Einfriedungen sind in diesen Bereichen nicht zulässig.

Bestandsaufnahme der heutigen Nutzungsstruktur:

Gesamtfläche des Plangebietes 11.922 m²

Ackerfläche	10.822 m ² x 2	(ökol. Flächenwert	=	21.640	Ökopunkte
Feldgehölzhecke	685m ² x 7	„ „	=	4.795	Ökopunkte
Begleitgrün	350 m ² x 3	„ „	=	1.050	Ökopunkte

Der Eingriff in diese Nutzungs- bzw. Biotopstruktur muss mit einer ökologischen Verbesserung im Plangebiet, oder an anderer Stelle kompensiert werden. Es muss eine „Aufwertung“ um 27.489 Punkte erreicht werden.

Ökologische Bewertung des beplanten Raumes:

Bebauung (GRZ 0,45)	4.415 m ² x 0 (ökol. Flächenwert)	=	0	Ökopunkte
Straße u. Zuwege	415 m ² x 0	=	0	Ökopunkte
Kinderspielplatz	720 m ² x 3	=	2.160	Ökopunkte
Gärten	5.397 m ² x 2	=	10.794	Ökopunkte
Feldgehölzhecke	585 m ² x 7	=	4.095	Ökopunkte
Feldgehölz-				
Neuanpflanzung	475 m ² x 6	=	2.850	Ökopunkte
10 Laubbäume	300 m ² x 6	=	1.800	Ökopunkte
			<u>21.699</u>	<u>Ökopunkte</u>

Es besteht eine Differenz von 5.790 „Ökopunkten“.

Der geforderte Ausgleich ist im bebauten Gebiet nicht möglich. Es soll daher im Norden des Plangebietes eine Fläche von 1.450 m² von Acker in Wald umgewandelt werden. Die Aufforstung besteht aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern wie:

- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Weißbirke (*Betula verrucosa*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Schlehdorn (*Prunus spinosa*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Brombeere (*Rubus fruticosus fruticosus*)
- Besenginster (*Sarothamnus scoparius*)

Die Ausgleichsmaßnahmen werden von der Stadt Neustadt a. Rbge. durchgeführt, die Kosten werden auf die Baugrundstücke im Planbereich gemäß Satzung der Stadt Neustadt a. Rbge. zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen umgelegt.

4.5 Öffentliche Grünflächen

An der Straße „Rötzberg“ ist eine öffentliche Grünfläche im Planbereich vorgesehen, die im wesentlichen den erforderlichen Spielplatz aufnehmen soll. Die Fläche beträgt ca. 720 qm. Dieser Spielplatz soll auch die zukünftigen Bauabschnitte abdecken.

4.6 Ver- und Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen für Trinkwasser, Elektrizität, Telefon und Schmutzwasser angeschlossen. Alle Schmutzwasserkanäle können in öffentlichen Flächen verlegt werden. Eine technische Oberflächenentwässerung ist aufgrund des vorhandenen sandigen Bodenaufbaus nicht erforderlich, das Niederschlagswasser kann schadlos auf den Grundstücken verrieselt werden.

Die Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz wird vom Wasserverband Garbsen – Neustadt a. Rbge., entsprechend den Werten des Arbeitsblattes W 405 (Wasserversorgung Rohrnetz/Löschwasser, Technische Regeln vom DVGW) nur teilweise gesichert. Die vorhandene Wasserleitung bringt eine Leistung von ca. 360 l pro Minute. Die fehlende Kapazität von 440 l pro Minute muss mittels Feuerlöschbrunnen hergestellt werden. Saugbrunnen müssen mind. 800 l pro Minute fördern, der Einzugsbereich darf max. 300 m betragen. Danach reicht zusätzlich ein Brunnen zur Sicherung der Löschwasserversorgung, der entweder im öffentlichen Straßenraum oder besser noch auf dem Gelände des Kinderspielplatzes errichtet wird.

Der Ortsteil Schneeren ist an die Gasversorgung angeschlossen, so daß durch die dazukommenden Wohnbereiche die Ölabhängigkeit des ländlichen Raumes nicht vergrößert wird.

Teile des Planbereiches werden von einer 20 kV-Freileitung der Stadtwerke Neustadt überspannt. Diese Leitung soll im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes im Querungsbereich verkabelt werden. Im Bereich der Feldgehölzhecke bleibt die Freileitung vorerst bestehen.

Altablagerungen (geschlossene Müllplätze usw.) sind im Planbereich nicht bekannt.

Die Hausmüllentsorgung wird im Einvernehmen mit der entsorgungspflichtigen Gebietskörperschaft, der Abfallbeseitigungsgesellschaft des Landkreises Hannover, geregelt.

4.7 Kinderspielplatz

Aufgrund der Ausweisungen ergibt sich rechnerisch folgender Spielplatzbedarf:

WA mit GFZ 0,3 bei 10.912 qm	=	ca. 3.273 qm
+ Dachausbau	=	ca. 2.193 qm
gesamte mögliche Geschoßfläche	=	5.466 qm
davon 3 % als erforderliche Spielplatzfläche (Brutto)	=	164 qm

Der Spielplatz wird in der öffentlichen Grünanlage in einer Größe von ca. 600 qm angelegt. Der Zugang soll nicht unmittelbar an der Ecke Planstraße/Rötzberg erfolgen.

4.8 Gestalterische Festsetzungen

Für das Dorf Schneeren besteht seit Juni 1978 eine Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung. Die Vorschriften sind differenziert für den Ortskern (Gestaltungszone 1) und übrige Ortslage (Gestaltungszone 2). Der Bereich westlich der Straße „Rötzberg“ in unmittelbarer Angrenzung an den Bebauungsplan 310 ist danach der Gestaltungszone 2 zugeordnet.

Wegen der Außenwirkung auf das Landschaftsbild und der Erhaltung und Entwicklung des vorhandenen Ortsbildes sollen daher auch für den Bebauungsplanbereich gestalterische Anforderungen an Dächer und Einfriedungen gestellt werden.

Schneeren stellt sich als abgerundetes Haufendorf mit einem reizvollen Dorfkern und charakteristischer, einheitlicher Bebauung dar. Das Ortsbild des Kernbereiches wird weitgehend

von landwirtschaftlichen Betrieben bestimmt, deren Gebäude einheitliche Gestaltungselemente aufweisen.

Die Dachform der meist eingeschossigen Wohngebäude ist das Krüppelwalmdach und das Satteldach, während die Stallungen und Lagerräume grundsätzlich mit einem Satteldach gedeckt sind.

Bei zweigeschossigen Gebäuden liegt das 2. Geschoss im Dachraum. Die ortsübliche Geschosshöhe im EG beträgt = 2,60 m, die Höhe der Traufe liegt bei 2,75 – 3,80 m.

Die Dachneigung beträgt bei den Wohnbauten 40 – 48°. bei den Wirtschaftsgebäuden 30 – 35°. Die außen sichtbaren Baustoffe sind rote Mauer- und Dachziegel, bei Fachwerkgebäuden zusätzlich dunkle Hölzer.

Im Bereich der übrigen Ortslage ist der Ortscharakter weniger ausgeprägt. In diesem Bereich herrscht das Siedlerhaus aus rotem Mauerwerk mit unterschiedlichen Dachneigungen vor. Neben den bestehenden Sattel- und Krüppelwalmdächern fügen sich auch Walmdächer in das Ortsbild der umgebenden Bebauung ein.

Der Planbereich ist der übrigen Ortslage zuzurechnen. Hier sollen daher die Anforderungen geringer sein, wobei auch in diesem Bereich ein Mindestmaß an gestalterischen Festsetzungen vorgesehen ist, um die Einheitlichkeit des gesamten Ortsbildes zu gewährleisten.

Die im Bebauungsplan aufgeführten Festsetzungen über die formale Ausbildung der Hochbauten bestimmen den Rahmen für die Gestaltung der nach außen in Erscheinung tretenden Formelemente. Für den Bereich der Gestaltung der Dächer werden die historischen Materialien, Farben und Formen sowie neuzeitliche, in den allgemeinen Rahmen passende Gestaltungselemente zugelassen. Abweichende Dachformen und -deckungen sollen nur für untergeordnete Gebäude von geringer Baufläche gelten.

5. Städtebauliche Flächenbilanz

- Gesamtes Bebauungsplangebiet	13.372 qm
- Allgemeine Wohngebiete	10.912 qm
- Verkehrsflächen	290 qm
- Grünflächen	720 qm
- Ausgleichsfläche	1.450 qm

6. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird durch die Planzeichnung festgelegt.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind für diesen Bebauungsplan nicht erforderlich, da die Bauflächen im Geltungsbereich in der Hand eines Eigentümers sind.

8. Kosten der Gemeinde

Für diesen Bauabschnitt entstehen der Gemeinde keine Kosten. Die Planstraße wird vorerst nicht ausgebaut. Die Ausgleichsmaßnahmen werden durch die Stadt Neustadt a. Rbge. ausgeführt, die dadurch entstehenden Kosten können gemäß Satzung der Stadt Neustadt a. Rbge. zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8a BNatSchG zu 100 % auf die zugeordneten Grundstücke im Bebauungsplanbereich verteilt werden. Die Kosten für den anteiligen Ausbau des Spielplatzes werden aus dem Abschöpfungsbetrag nach den finanziellen Rahmenbedingungen bezahlt.

Im Zusammenhang mit der Ausweisung weiterer Baugebiete wird sich das Ausbaubedürfnis an der Straße „Rötzberg“ sicherlich erhöhen, so dass der Stadt hier mittelbar Kosten entstehen werden. Für Fahrzeuge über 3,5 t tatsächlichem Gewicht (jedoch „Anlieger frei“) ist das Befahren der Straße „Rötzberg“ bereits verboten, weiterhin besteht ein Verbot für Kraftwagen und sonstigen mehrspurigen Kraftfahrzeugen, jedoch auch hier mit Ausnahmeregelungen. Durch den zu erwartenden Baustellenverkehr dürfte sich eine Verschlechterung des Straßenzustandes einstellen.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am **07.09.2000** als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 310 „Rötzberg-Ost“, 1. Bauabschnitt, Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Schneeren- vom **02.05.2000** bis einschließlich **02.06.2000** öffentlich ausgelegen.

Neustadt a.Rbge., den 28.09.2000

STADT NEUSTADT A. RBGE.

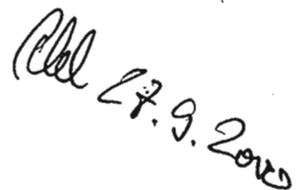

Bürgermeister

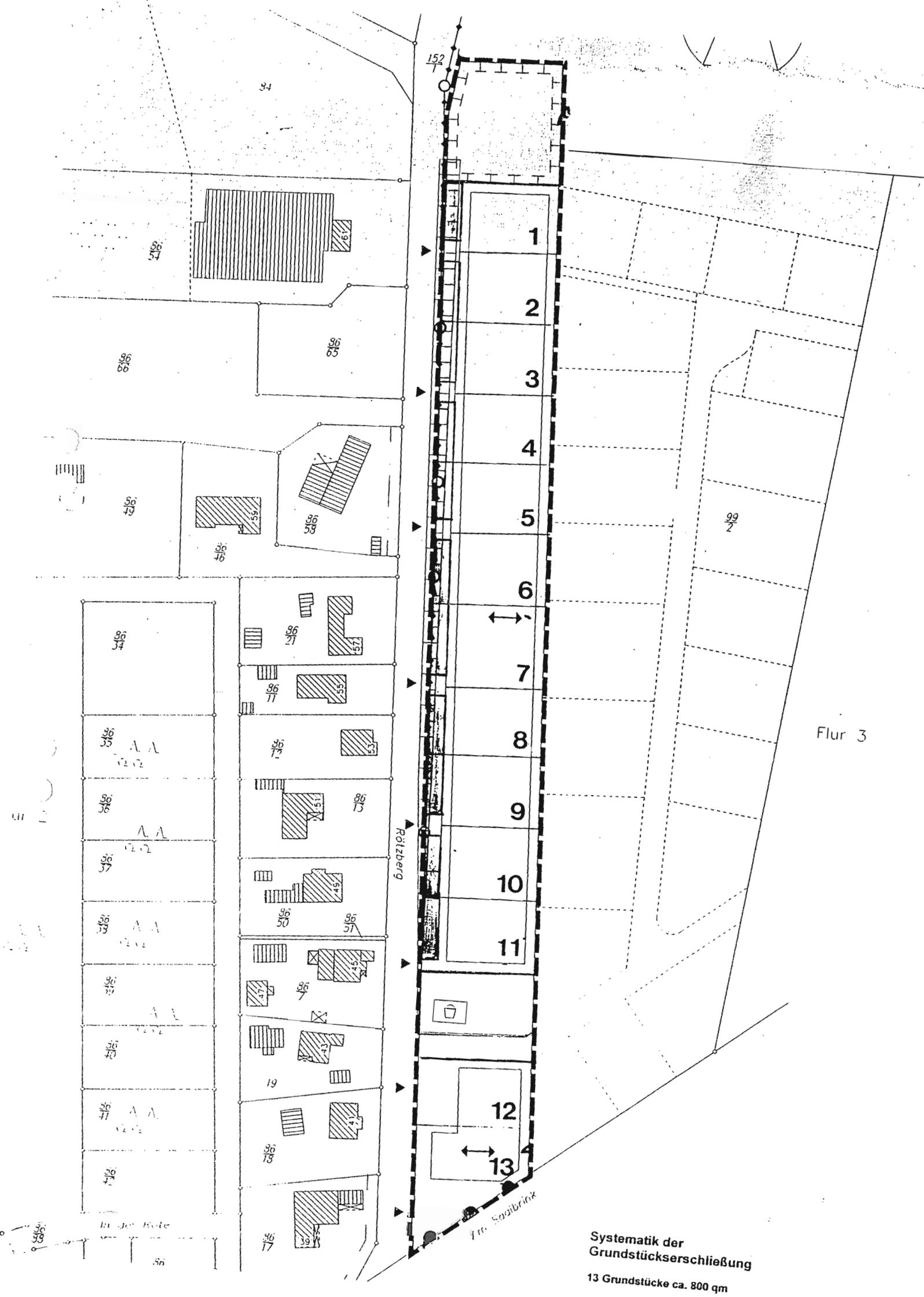
L. S.


Stadtdirektor

(61Sc1403.Beg)

2. Z. d. A.


27.9.2000



152

94

96/54

96/55

96/56

96/57

96/58

96/59

96/60

96/61

96/62

96/63

AA

96/64

96/65

96/66

AA

96/67

96/68

96/69

AA

96/70

96/71

96/72

AA

96/73

96/74

96/75

AA

96/76

96/77

96/78

AA

96/79

96/80

96/81

AA

96/82

96/83

96/84

AA

96/85

96/86

96/87

AA

96/88

96/89

99/2

Flur 3

Rötzenberg

Tr. Sackbrink

Systematik der Grundstückerschließung
13 Grundstücke ca. 800 qm