

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 360
„Mühlenkamp“
und örtliche Bauvorschrift
Stadtteil Eilvese
Stadt Neustadt a. Rbge.

Ausgearbeitet von:

Dipl.-Ing. Georg Jonck
Büro für
Verkehrswertermittlung,
Bauleitplanung und
Städtebauliche Beratung

Am Fahrhorstfelde 10
30629 Hannover
Tel.: (0511) 587193
Fax: (0511) 6409348

Entwurf:

28.05.2002

Geändert:

23.07.2002, 20.01.2004, 08.11.2004, 29.03.2005, 10.08.2005
04.04.2006

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Lage, Geltungsbereich und Größe des Baugebietes	3
2.	Planungsrechtlich relevante Verhältnisse	4
3.	Erfordernisse und Ziel der Planaufstellung	4
4.	Inhalt des Bebauungsplanes	5
4.1	Art der baulichen Nutzung	5
4.2	Maß der baulichen Nutzung	5
4.3	Garagen	5
4.4	Sonstige Nebenanlagen	5
4.5	Verkehrsflächen	5
4.5.1.	Öffentliche Verkehrsflächen	5
4.5.1.1	Erschließungsstraße	5
4.5.1.2	Parkflächen	6
4.6	Örtliche Bauvorschrift	6
4.7	Flächenbilanz	7
4.8	Finanzielle Rahmenbedingungen in der Bauleitplanung	7
5.	Verkehrerschließung	7
5.1	Anbindung an das öffentliche Wegenetz	7
5.2	Öffentlicher Personenverkehr	7
6.	Kinderspielplatzversorgung	7
7.	Umweltschutz	8
7.1	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	8
7.1.1	Bestandsaufnahme	8
7.1.2	Ökologische Planungsbewertung	8
7.1.3	Ausgleichsmaßnahmen	9
7.2	Boden- und Luftbelastung	9
7.2.1	Bodenbelastung	9
7.2.2	Luftbelastung	9
7.2.2.1	Vorliegende Gutachtliche Stellungnahmen	9
7.3	Lärmimmission	11
7.4	Altlasten	11
8.	Ver- und Entsorgung	11
8.1	Eltversorgung	11
8.2	Erdgasversorgung	11
8.3	Wasserversorgung	12
8.3.1	Trinkwasser	12
8.3.2	Löschwasser	12
8.4	Abwasserentsorgung	12
8.4.1	Schmutzwasser	12
8.4.2	Niederschlagswasser	12
8.5	Abfallentsorgung	13
9.	Bodenordnende Maßnahmen	13
10.	Durchführungskosten und Finanzierung	13
Anlagen:	Kinderspielplatzübersicht	(Anlage 1)
	Luftbelastung	(Anlagen 2.1, 2.2 und 2.3)
	Untersuchung über die schadlose Beseitigung des Schmutzwassers	(Anlage 3)
	Bodenuntersuchungen für den B.-Plan Nr. 360 „Mühlenkamp“ (Auszug)	(Anlage 4)
	Erschließungsplan östliches Teilflurstück 76/10	(Anlage 5)
	Wassertechnische Berechnung für die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers (April 2006)	(Anlage 6)
	Kompensationsfläche nach § 8 a - c BnatSchG	(Anlage 7)
	Gutachtliche Stellungnahme über Geruchsmissionen nach AUSTAL 2000 – Ergänzung (24.03.2006)	(Anlage 8)
	Bebauungsvorschlag	(Anlage 9)

BEGRÜNDUNG

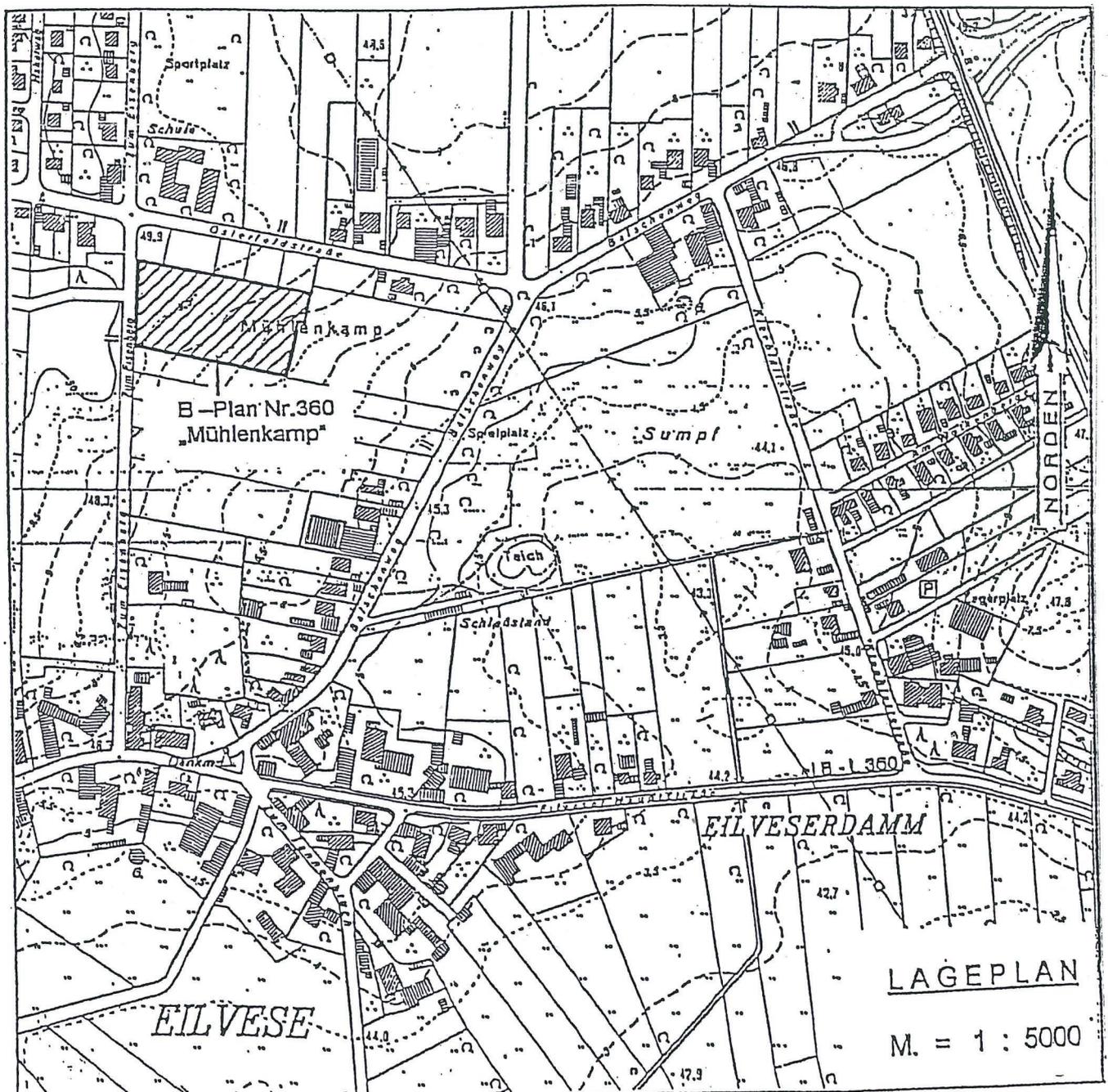
zum Bebauungsplan Nr. 360 „Mühlenkamp“
und örtliche Bauvorschrift, Stadtteil Eilvese,
Stadt Neustadt a. Rbge.

1. Lage, Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplangebietes

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Bereich der Region Hannover und der Stadt Neustadt a. Rbge., im Stadtteil Eilvese.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches geht aus nachstehender Übersichtskarte hervor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemarkung Eilvese, Flur 4. Betroffen ist eine Teilfläche des Flurstücks 76/10.



Abgrenzung des 2. Änderungsbereichs

- Im Norden durch die Südgrenze der Baugrundstücke an der Osterfeldstraße
- Im Osten durch das Teilflurstück 76/10
- Im Süden durch das Flurstück 75
- Im Westen durch die Straße „Zum Eisenberg“

Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist rd. 9.200 m² groß.

2. Planungsrechtlich relevante Verhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 360 ist im Flächennutzungsplan 2000 der Stadt Neustadt a. Rbge. als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Von der Wohnbaufläche wird auch ein Teilbereich des südlich anschließenden Flurstücks 75 erfasst. Diese Teilfläche wurde nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, da sie in der Nähe der Emissionsquelle des auf dem Flurstück 74/4 liegenden landwirtschaftlichen Betriebes liegt und die Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes einschränken könnte.

3. Erfordernisse und Ziel der Planaufstellung

Der Stadtteil Eilvese ist Grundschulstandort und ländliches Kleinzentrum mit wesentlichen Versorgungseinrichtungen. Eine Entwicklung über den Eigenbedarf hinaus durch gemäßigten Zuzug von außen wird zur Auslastung der Infrastruktureinrichtungen für sinnvoll gehalten. Die Haltestelle des schienengebundenen ÖPNV mit S-Bahn ist als wesentlicher Standortvorteil zu werten. Die Schaffung von zusätzlichem Wohnbauland in Eilvese mit einer gemäßigten Entwicklung auch über den örtlichen Eigenbedarf hinaus ist mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 360 hat im Gegensatz zu den anderen im Flächennutzungsplan 2000 neu dargestellten Bauflächen im Stadtteil Eilvese eine optimale zentrale Lage.

Grundschule, Gemeindehaus, Kindergarten, Kirche, Friedhof, Jugendhaus, Sportanlagen, Schützenplatz und 3 Kinderspielflächen befinden sich überwiegend in unmittelbarer Nähe.

Der S-Bahnhaltepunkt liegt ca. 1,4 km entfernt und damit im Verhältnis zu den westlich und nordwestlich liegenden Bauflächen äußerst günstig.

Aufgrund der städtebaulichen Lagevorteile ist diesem Bebauungsplan eine hohe Priorität einzuräumen. Das Gebiet wird zwar durch Emissionen aus der Landwirtschaft beeinträchtigt; diese bewegen sich jedoch in einem für ein allgemeines Wohngebiet tolerierbaren Rahmen. Die städtebaulichen Vorteile der zentralen Lage dieses Baugebietes sind deshalb bedeutender zu gewichten als die zeitweise nicht auszuschließenden Geruchsmissionen aus der Landwirtschaft. Dabei sollen durch dieses neue Baugebiet die in der Nähe befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe in ihrem Bestand und den nach der Gesetzgebung und den einschlägigen Richtlinien gegebenen Erweiterungsmöglichkeiten keinesfalls eingeschränkt werden. Eine Begrenzung der Erweiterung der Betriebe ergibt sich alleine schon durch die vorhandene in der Nähe befindliche Wohnbebauung, die lage- und entwicklungsbedingt einem Dorfgebiet zuzuordnen ist.

Das Wohnen auf dem Dorf ist kaum vergleichbar mit städtischen Siedlungen. In einem Dorf kann man nicht erwarten, dass ein allgemeines Wohngebiet keinen Immissionen ausgesetzt

ist. Diese müssen sich jedoch im Rahmen der allgemeinen Zulässigkeit entsprechend der einschlägigen Richtlinien und Gesetze bewegen (s.a. Ziff. 7.2.2 Luftbelastung).

Zur Anpassung an die Bebauung in der Nachbarschaft wird eine rahmengebende örtliche Bauvorschrift für erforderlich gehalten.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Nutzung der benachbarten Baugebiete wird für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der zentralen Lage wird für das Baugebiet eine II-geschossige Bebauung als Höchstmaß mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 und der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Die Festsetzung der Traufhöhe (TH) als Höchstmaß mit maximal 5,50 m, gemessen über der nächstliegenden Verkehrsfläche, soll neben der in der örtlichen Bauvorschrift bei II-geschossiger Bebauung festgesetzten geringeren Dachneigung bewirken, dass sich die Gebäude an die umgebende vorhandene I-geschossige Bebauung noch einfügen.

4.3 Garagen

Garagen können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Sie dürfen eine maximale überbaute Fläche von 42 m² nicht überschreiten. Durch diese Festsetzung wird erreicht, dass auch Garagen in konventioneller Bauweise errichtet werden können.

4.4 Sonstige Nebenanlagen

Sonstige Nebenanlagen können ebenso außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

4.5 Verkehrsflächen

4.5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

4.5.1.1 Erschließungsstraße

Die Haupteerschließung erfolgt durch eine 5,5 m breite Straße mit einem Wendeplatz, der einen Durchmesser von 18 m hat. Die Nebenerschließung erfolgt über 4,50 m breite Stichwege. Ein Ausbau des südlichen Stichweges ist erst bei einer Erweiterung des Baugebietes nach Süden erforderlich. Es handelt sich um öffentliche Verkehrsflächen. Mit der Stadt Neustadt a. Rbge. ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

4.5.1.2 Parkflächen

Gemäß NBauO sind für das Baugebiet vier öffentliche Parkplätze erforderlich. Drei davon sind in der öffentlichen Verkehrsfläche anzulegen und ein bis zwei Parkplätze an der Straße „Zum Eisenberg“ an der Einmündung der Planstraße. Die Anlage der Parkplätze wird im Erschließungsvertrag geregelt.

4.6 Örtliche Bauvorschrift

In dem Bebauungsplan werden zur Wahrung des Ortsbildes bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit den §§ 56 und 98 NBauO aufgenommen.

Dachneigung

In der Umgebung des Plangebietes haben Bauhauptkörper nur geneigte Dächer. Diesen Gegebenheiten Rechnung tragend, werden auch im neuen Baugebiet nur geneigte Dächer zugelassen.

Bei II-geschossiger Bebauung werden geneigte Dächer von mindestens 20° und maximal 30°, bezogen auf die Hauptdachfläche, zugelassen. Hierdurch soll in Verbindung mit der maximalen Traufhöhe eine bessere Höhenanpassung an die umgebende I-geschossige Bebauung erzielt werden.

Bei I-geschossiger Bebauung werden wie in Eilvese üblich nur geneigte Dächer mit einer Hauptdachfläche von mindestens 32° und maximal 48° zugelassen. Sie eröffnen so ausreichende Gestaltungsmöglichkeiten.

Grasdächer sollen nicht ausgeschlossen werden. Für Grasdächer wird deshalb auch bei I-geschossiger Bebauung eine Mindestdachneigung von 20° eingeräumt.

Für Garagen und sonstige Nebenanlagen wird aus Gründen der Abstandsvorschriften gemäß NBauO keine Reglementierung getroffen.

Dacheindeckung

Entsprechend der umgebenden Bebauung werden rote bis braune und anthrazitfarbene Dacheindeckungen aus Tonpfannen bzw. Betondachsteinen vorgeschrieben. Sie dominieren vom Material und der Farbgebung bei der benachbarten Bebauung. Die Angabe der RAL-Farbbezeichnungen nach Nummern ist aus rechtlichen Gründen notwendig. Garagen und sonstige Nebenanlagen mit flacher geneigten Dächern als 32° sind hiervon ausgenommen.

Sonnenkollektoren auf Dächern sind dem Trend entsprechend, allgemein zulässig.

Grasdächer sind hiervon nicht betroffen.

Auf eine Reglementierung von Werbeanlagen wird verzichtet. Erfahrungsgemäß gibt es kaum Werbeanlagen in allgemeinen Wohngebieten; wenn ja, so werden sie in der Regel sehr zurückhaltend und unauffällig angebracht.

4.7 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	rd. 9.200 m ²
davon	
Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,3, GFZ 0,5	rd. 7.915 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	rd. 1.100 m ²
Flächen für die Wasserwirtschaft (Versickerungsmulde für Niederschlagswasser)	rd. 185 m ²

4.8 Finanzielle Rahmenbedingungen in der Bauleitplanung

Die städtebaulichen Folgekosten auf der Grundlage der „Finanziellen Rahmenbedingungen in der Bauleitplanung“ werden von der Stadt Neustadt a. Rbge. gesondert ermittelt und in Rechnung gestellt. Hierüber ist mit der Stadt ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

5. Verkehrserschließung

5.1 Anbindung an das öffentliche Wegenetz

Das Baugebiet hat über die öffentliche Planstraße Anschluss an die ausgebaute Straße „Zum Eisenberg“.

5.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Anschluss des Plangebietes an das Bus- und Schienennetz ist als gut zu bezeichnen. Der Haltepunkt Eilvese des schienengebundenen ÖPNV-Netzes mit S-Bahnanschluss befindet sich in ca. 1,4 km Entfernung und ist mit einem Park + Ride-Platz versehen.

6. Kinderspielplatzversorgung (s. a. Anlage 1 zur Begründung)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsteht gemäß NSpPG folgender Kinderspielplatzbedarf:

$$\text{WA, } 7.915 \text{ m}^2 \text{ Nettobauland} \times 0,5 \text{ GFZ} \times 0,02 \text{ (Bedarf)} = \text{rd. } 79 \text{ m}^2$$

$$\text{Nettospielplatzbedarf} \quad \quad \quad \mathbf{79 \text{ m}^2}$$

$$\text{Bruttospielplatzbedarf } 79 \text{ m}^2 \times 1,3 = \mathbf{102 \text{ m}^2}$$

Der Kinderspielplatzbedarf wird durch den vorhandenen noch aufnahmefähigen Kinderspielplatz in der Straße „Am Querfeld“, gedeckt. Der Kinderspielplatz ist rd. 800 m² groß und liegt ca. 240 m von der Ostgrenze des Bebauungsplanes „Mühlenkamp“ entfernt.

Dieser Spielplatz deckt bereits eine Nettobedarfsfläche von rd. 541 m² für die Bebauungspläne Nr. 359 , 353, 1. Änderung und 366 ab (s. a. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 353, 1. Änderung und zum Bebauungsplan Nr. 366).

Bei Hinzunahme des Nettospielplatzbedarfs für den Bebauungsplan Nr. 360 „Mühlenkamp“ in Höhe von 78 m^2 ergibt sich eine anrechenbare Nettospielplatzfläche von insgesamt 619 m^2 .

$619 \text{ m}^2 \times 1,3 = \text{rd. } 805 \text{ m}^2$ Bruttospielplatzflächenbedarf.

Weitere Kinderspielplätze befinden sich in der Osterfeldstraße an der Grundschule (maximale Entfernung 280 m) und am Balschenweg (Entfernung ca. 350 m). Diese Spielplätze sind keinem Baugebiet zugeordnet und maximal zu 50% ausgelastet.

Damit wird dem Kinderspielplatzbedarf für den Bebauungsplan Nr. 360 in vollem Maße entsprochen.

7. Umweltschutz

7.1 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Als Grundlage für die Bewertung des Landschaftsbestandes und die Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen wird, da nur eine z.Zt. brachliegende Ackerfläche betroffen ist, das vereinfachte Verfahren zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Kompensationsmaßnahmen von Nordrhein-Westfalen herangezogen.

Es wird für die Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in diesem Fall für ausreichend gehalten. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Gesetz ist aufgrund der Gegebenheiten nicht erforderlich. Dementsprechend wird auch auf den Umweltbericht verzichtet, da das förmliche Verfahren zum Bebauungsplanentwurf schon vor dem 20. Juli eingeleitet wurde und mit einem Abschluss des Verfahrens vor dem 20. Juli 2006 zu rechnen ist (§ 244 Abs. 2 Satz 1 der Überleitungsvorschriften für das Eurparechtsanpassungsgesetz Bau).

7.1.1 Bestandsaufnahme

Grundwert A (Bestand)	Öko-Punkte
3.1 Ackerlandbrache $9.200 \text{ m}^2 \times 2 =$	18.400

7.1.2 Ökologische Planungsbewertung

Flächen gem. Festsetzungen im B.-Plan

Grundwert P (Planung)

Allgemeines Wohngebiet ohne Verkehrsfläche

$7.915 \text{ m}^2 \times (0,3 \times 1,5) = 3.562 \text{ m}^2$
(Versiegelungsgrad 45%)

Verkehrsfläche = 1.100 m^2
(Versiegelungsgrad 100%)

1.2 Versiegelte Flächen mit nachgeschalteter
Versickerung des Oberflächenwassers
 $3.562 \text{ m}^2 + 1.100 \text{ m}^2 = 4.662 \text{ m}^2 \times 0,5 = 2.331$

		Ökopunkte
4.2	Zier- und Nutzgarten strukturarm $7.915 \text{ m}^2 - 3.562 \text{ m}^2 = 4.353 \text{ m}^2 \times 2$	= 8.706
7.1	Technisches Gewässer (Versickerungsmulde für Niederschlagswasser) $185 \text{ m}^2 \times 3$	= 555
8.2	Einzelbäume 8 Stück (s. § 4 d. textl. Fests.) ($2,5^2 \times 3,14 = 20 \text{ m}^2$) $8 \text{ Stück} \times 20 \text{ m}^2 \times 6$	= <u>960</u>
Summe Grundwert P:		12.552

7.1.3 Ausgleichsmaßnahmen

Grundwert A	=	18.400 Ökopunkte
Grundwert P	= -	<u>12.552 Ökopunkte</u>
Defizit	-	5.848 Ökopunkte

Ausgleich:

Als Ausgleich wird von der Stadt im Außenbereich eine Kompensationsfläche von $1.950 \text{ m}^2 + 20 \% \text{ Rückefläche} = 2.340 \text{ m}^2$ für die ökologische Waldsanierung geschaffen.

Die Kompensationsfläche wird durch eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Unteren Naturschutzbehörde bei der Region Hannover nachhaltig gesichert.

Flächengröße, Lage und Art der Ersatzmaßnahmen gehen aus **Anlage 7** zur Begründung hervor.

7.2 Boden- und Luftbelastung

7.2.1 Bodenbelastung

Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt.

7.2.2 Luftbelastung

7.2.2.1 Vorliegende Gutachtliche Stellungnahmen (s.a. Anlagen 2.1, 2.2 und 2.3 zur Begründung).

In der Nähe des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Mühlenkamp“ befinden sich 2 landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung, Futterlagerung in Mieten und ein offener Güllebehälter mit Rindergülle. Es sind die Betriebe Poppe, Balschenweg Nr. 19 und Beermann, Balschenweg Nr. 2.

Bezüglich der Geruchseinwirkungen liegen 4 gutachtliche Stellungnahmen und eine Ergänzung der Gutachtlichen Stellungnahme des TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e.V. vor, die den Viehbestand, die vom Landwirt Poppe geplante Aufstockung des Viehbestandes und die Futterbevorratung in den Mieten berücksichtigen.

Zwischenzeitlich wurde ein positiver Bauvorbescheid für die Errichtung eines Schweine- und Rindermaststalles des Betriebes Poppe durch Fristablauf unwirksam. Die Bauvoranfrage zur Errichtung eines Rindviehstalles (25 – 30 Großvieheinheiten) wurde aufgrund unzureichender Plausibilität der Gutachtlichen Stellungnahme negativ beschieden.

Die Gutachtlichen Stellungnahmen enthielten unterschiedliche Aussagen zur „Ist-Belastung“ (vorhandener und genehmigter Viehbestand) der Umgebung und führten zu Unsicherheiten in der Bewertung der Immissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 360 „Mühlenkamp“.

Das in den vorausgegangenen Gutachtlichen Stellungnahmen verwendete Rechenmodell ODIF kann insbesondere im Nahbereich mit erheblichen Unsicherheiten behaftet sein, da es keine Um- und Überströmungen an Gebäuden berücksichtigt und auf größere Höhen der Emissionsquellen ausgelegt ist.

In den Sitzungen des Bau- und Umweltausschusses am 08. März und 03. Mai 2004 wurde über die Fortführung des Bebauungsplanes Nr. 360 „Mühlenkamp“ beraten.

Ein Beschluss wurde nicht gefasst, da die Immissionswerte tlw. über dem Immissionswert der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) von 0,10 für Wohn- und Mischgebiete lagen und eine positive Abwägung unter diesen Gegebenheiten rechtlich bedenklich ist.

Eine Klärung zur Fortführung des Bebauungsplanverfahrens konnte daher nur über eine erneute Gutachtliche Stellungnahme unter Berücksichtigung der Nahbereichssituation und der neuesten Erkenntnisse und Richtlinien auf dem Gebiet der Geruchsimmissionen erfolgen.

Das Büro Barth & Bitter (Gutachter im Arbeits- und Umweltschutz GmbH) hat auf dieser Grundlage am 18.08.2004 eine erneute Gutachtliche Stellungnahme zu den Geruchsemissionen und -immissionen vorgelegt.

Erfasst wurde auftragsgemäß der genehmigte Viehbestand der landwirtschaftlichen Betriebe Poppe und Beermann einschl. Nebenanlagen wie Futterlagerung in Mieten, offene Güllebehälter mit Rindergülle u.a.m..

Für die Geruchsausbreitungsberechnung wurde nunmehr das Ausbreitungsmodell LASAT angewendet, das für Nahbereiche (Entfernung von ca. 100 m) unter Berücksichtigung der Um- und Überströmung von Gebäuden geeigneter ist als das Modell ODIF.

Bei niedrigen Geruchsquellen liegt der Fluktuationsfaktor zwischen 1,5 und 3,9. Der Mittelwert liegt bei 2,5. Zur Ermittlung der Geruchskonzentrationen wurde vom Büro Barth & Bitter der Faktor 4 als pessimaler Wert eingesetzt.

Für das Plangebiet „Mühlenkamp“ ergab sich eine Geruchshäufigkeit von ca. 5 % der Jahresstunden (0,05 gemäß GIRL).

Das Modell LASAT bildet die Grundlage für das in der Zwischenzeit in der GIRL festgeschriebene Geruchsausbreitungsmodell AUSTAL 2000.

Die Ermittlungsmethoden für Geruchsemissionen und -immissionen haben sich darin geändert. Es haben sich ebenfalls Änderungen im Bereich des Betriebes Poppe gegenüber den Darstellungen der Gutachtlichen Stellungnahme vom 19.08.2004 ergeben (ganzjährige Stallhaltung ohne Weidegang u.a.m.).

Aus diesen Gründen wurden die zu erwartenden Geruchsimmissionen (Geruchswahrnehmungshäufigkeiten) im Bereich des zu beurteilenden Gebietes mit dem Ausbreitungsrechenmodell AUSTAL 2000 unter Berücksichtigung der relevanten Gebäude neu ermittelt (s.a. Anlage 8 „Gutachtliche Stellungnahme über Geruchsimmissionen nach AUSTAL 2000 –Ergänzung-, vom 24.03.2006).

Für das Plangebiet „Mühlenkamp“ wurden darin Geruchswahrnehmungshäufigkeiten zwischen 4 % und 7 % der Jahresstunden bzw. 0,04 und 0,07 gemäß GIRL als Immissionsbeitrag der beiden Betriebe berechnet (bei ganzjähriger Stallhaltung des Betriebes Poppe).

Eine Wohnbebauung im Plangebiet „Mühlenkamp“ erscheint problemlos, da eine erhebliche Belästigung sicher ausgeschlossen werden kann.

Auch bei einer eventuellen zusätzlichen Silagelagerung südwestlich des Plangebietes ist davon auszugehen, dass der Immissionswert der GIRL für Wohngebiete nicht überschritten wird.

Für die landwirtschaftlichen Betriebe Poppe und Beermann ergibt sich Folgendes:

- Für Betriebserweiterungen und -umstellungen ist die Tragbarkeit und rechtliche Zulässigkeit von weiteren Belastungen der vorhandenen Wohnbebauung in der näheren Umgebung der landwirtschaftlichen Betriebe maßgebend.
- Durch Anwendung neuester Technik sind Betriebserweiterungen und – umstellungen durchaus denkbar.
- Der Bebauungsplan Nr. 360 „Mühlenkamp“ hat aufgrund der Entfernungen zu den Emissionsquellen keinen negativen Einfluss auf Betriebserweiterungen und –umstellungen, sondern nur die vorhandene Wohnbebauung in der Nähe der Betriebe.
- Zwischen Bebauungsplan und den Betrieben liegt eine nicht für die Bebauung vorgesehene Pufferzone, die geringfügige Mehrbelastungen (die vorhandene Wohnbebauung dient als Maßstab für die Zulässigkeit) und damit Erweiterungsmöglichkeiten zulässt.

7.3 Lärmimmissionen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Ortsmitte des Stadtteiles Eilvese. Außer Anliegerverkehr und landwirtschaftlichem Verkehr treten keine Lärmimmissionen auf. Die Lärmimmissionen liegen noch im Toleranzbereich eines allgemeinen Wohngebietes.

Lediglich zu Spitzenzeiten (z.B. Erntebetrieb) können für kurze Zeit höhere Lärmwerte im gesamten Ort auftreten.

7.4 Altlasten

Es liegen keine Hinweise oder Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten vor.

8. Ver- und Entsorgung

Hinweis: Zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung wird eine Trassenvergabe gemäß DIN 1998 durchgeführt. Hierzu wird vorab eine Besprechung zur Flächenaufteilung mit allen Ver- und Entsorgungsträgern und den damit befassten Planern durchgeführt.

8.1 Eltversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Stromenergie wird von den Stadtwerken Neustadt sichergestellt.

8.2 Erdgasversorgung

Der Stadtteil Eilvese ist an die Erdgasversorgung angeschlossen.

8.3 Wasserversorgung

8.3.1 Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist vom Wasserverband Garbsen-Neustadt a. Rbge. sichergestellt.

8.3.2 Löschwasser

Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 48 m³/h über 2 Stunden sicherzustellen.

Die Sicherstellung des Löschwassers erfolgt über die Trinkwasserversorgungsleitung durch in der Nähe befindlichen Entnahmestellen, die eine Kapazität von 1.600 l/Min. aufweisen.

8.4 Abwasserentsorgung

8.4.1 Schmutzwasser (s.a. Anlagen 3, 5 und 6 zur Begründung)

Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers wird durch den Anschluss an das städtische Kanalnetz sichergestellt.

Das zu erschließende Baugebiet „Mühlenkamp“ weist von Westen nach Osten ein Gefälle von rd. 2,1 % auf.

Ein Anschluss im Norden an den Schmutzwasserkanal in der Osterfeldstraße ist aufgrund erforderlicher Leitungsrechte auf Privatgrundstücken nicht durchführbar. Eine Pumpstation im Osten des Plangebietes scheidet aus Kostengründen aus. Deshalb ist ein Anschluss an den Schmutzwasserkanal im Balschenweg vorgesehen.

Für den östlich verlaufenden Schmutzwasserkanal (Teilflurstück 76/10 Flur 4) zum Balschenweg ist ein dingliches Recht (Grunddienstbarkeit) einzuräumen.

Als Alternative wird für die ersten 5 Baugrundstücke von der Straße „Zum Eisenberg“ aus gesehen (die ersten 3 Grundstücke nördlich der Planstraße und die ersten 2 Grundstücke südlich der Planstraße) der Anschluss an den in der Straße „Zum Eisenberg“ liegenden Schmutzwasserkanal angeboten, da hierfür das natürliche Gefälle ausreicht.

Mit der Stadt ist für die Anlage des Schmutzwasserkanals ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen..

8.4.2 Niederschlagswasser (s.a. Anlagen 4, 5 und 6 zur Begründung)

Für das Plangebiet liegt ein von der Stadt in Auftrag gegebenes Gutachten über „Bodenuntersuchungen für den B.-Plan Nr. 360 „Mühlenkamp“, Stadtteil Eilvese“, vom Juni 1996 vor.

Daraus geht hervor, dass der Untergrund des Plangebietes für eine Flächen- und Muldenversickerung gut geeignet ist.

Lediglich die ersten drei Bauplätze an der Straße „Zum Eisenberg“ weisen ungünstigere Werte auf. Auch hier ist aber eine Versickerung des Niederschlagswassers über eine Muldenversickerung möglich.

Das Plangebiet weist nach Osten ein Gefälle von rd. 2,1 % auf.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird auf einer 37 m langen und 5 m breiten Fläche für Abwasserbeseitigung im Südosten des Plangebietes gemäß neuer Wassertechnischer Berechnung abgeleitet und schadlos in den Untergrund abgeführt. Die vorgesehene Versickerungsmulde ist max. 0,50 m tief.

Das auf dem östlichen 4,5 m breiten Stichweg anfallende Niederschlagswasser wird in eine außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes anzulegende Versickerungsmulde (parallel zum südöstlichen Grundstück) abgeleitet. Dafür ist eine Grunddienstbarkeit mit dem Eigentümer abzuschließen. Weitere Einzelheiten gehen aus der Wassertechnischen Berechnung hervor. Hierüber ist mit der Stadt ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

Maßgebend für die Versickerung des Niederschlagswassers ist § 3 „Niederschlagswasser“ der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan.

Darin ist das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zur Grundwasseranreicherung in den Untergrund abzuführen.

Für die Versickerung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers mit Versickerung über Versickerungsmulden ist ein Antrag auf Erlaubnis gemäß § 10 NWG zu stellen.

8.5 Abfallentsorgung

Die Hausmüll- und Sondermüllentsorgung erfolgt vertragsgemäß über die Abfallentsorgungsgesellschaft der Region Hannover mbH.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Besitz nur eines Eigentümers. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

10. Durchführung Finanzierung

Die Kosten für die Planung und Realisierung der Planung und sonstige im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan stehende Kosten sind vom Eigentümer zu tragen.

Das bezieht sich auch auf folgende Kosten und Verträge:

- Finanzielle Rahmenbedingungen in der Bauleitplanung
- Kompensationsmaßnahmen nach dem Bundesnaturschutzgesetz
- Erschließungsvertrag einschl. Ausführungskosten
- Sonstige erforderliche Verträge wie Grunddienstbarkeiten für den Schmutzwasserkanal und Versickerungsmulde für Niederschlagswasser außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Die Schmutzwasserkanalgebühren werden gemäß Beitragssatzung der Stadt abgerechnet.

Für die Stadt Neustadt a. Rbge. entstehen keine Kosten.

Die Gutachten können während der Sprechzeiten oder nach telefonischer Vereinbarung beim Team Stadtplanung der Stadt Neustadt a. Rbge., Theresenstraße 4, 31535 Neustadt eingesehen werden.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 06.07.2006 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 360 „Mühlenkamp“ und der Örtlichen Bauvorschrift, Stadtteil Eilvese, Stadt Neustadt a. Rbge., vom 09.05.2006 bis einschl. 12.06.2006 öffentlich ausgelegen.

Stadt Neustadt a. Rbge., den 10. Juli 2006

(Siegel)

gez. Sternbeck

(Bürgermeister)