



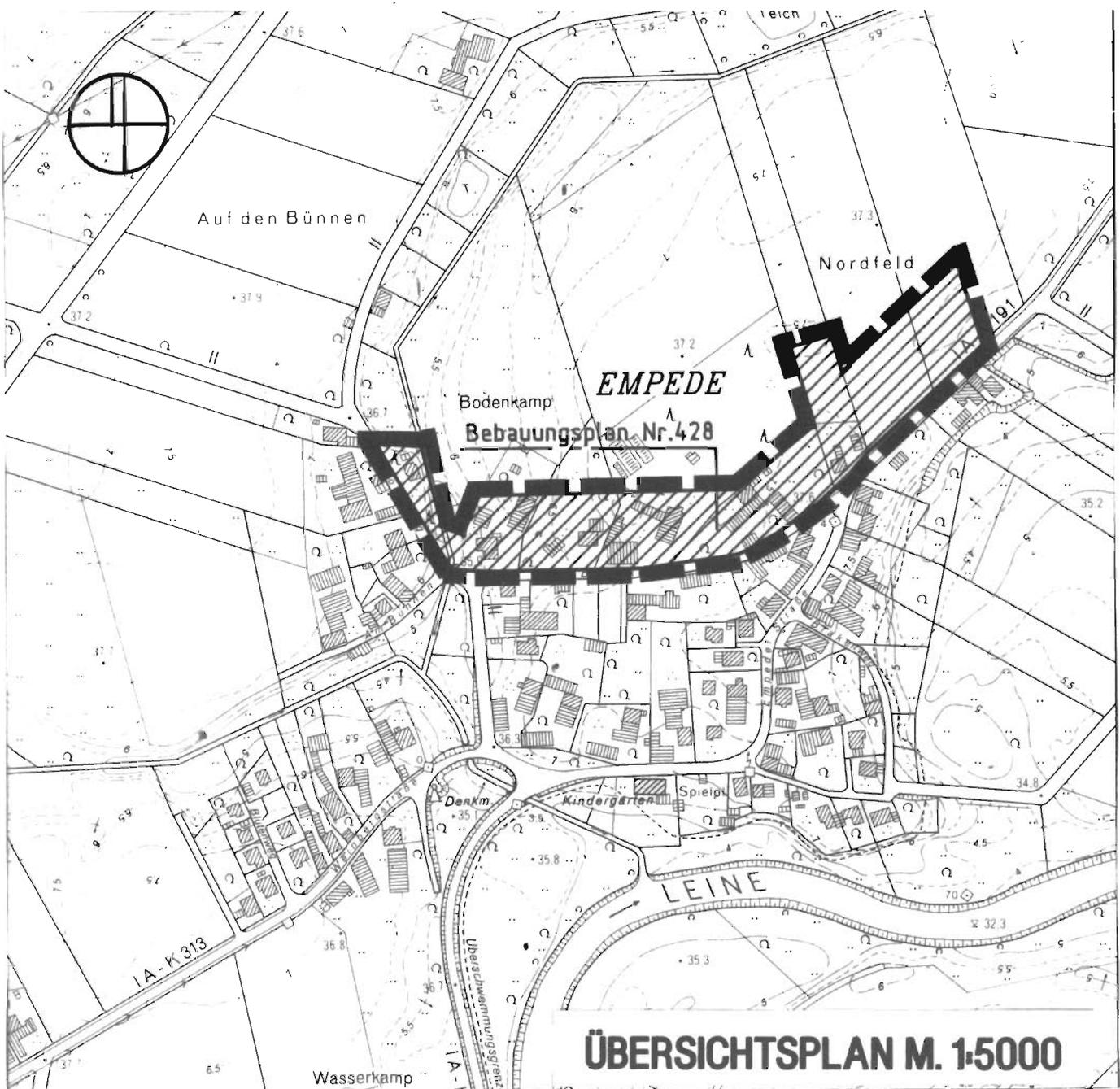
## Begründung

# URSCHRIFT

Bebauungsplan Nr. 428 "Zum Bodenkamp Nord-Ost" im Stadtteil Empede  
des Bezirks Neustadt a. Rbge.

### 1. Lage des Plangebietes und räumliche Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft nördlich parallel zur Straße Zum Bodenkamp in einer Tiefe von ca. 50 - 60 m und reicht bis zum Ortsausgang Empedes in nordöstlicher Richtung, nördlich der Landesstraße 191, die nach Mariensee führt. Somit wird ein bebauter und unbebauter Bereich erfaßt. Der bebaute Bereich wird durch die alte dörfliche Bebauung geprägt. Im Anschluß hieran liegen die unbebauten Flächen, die bis auf die Höhe der gegenüberliegenden bereits vorhandenen Bebauung reichen.



## 2. Erfordernis der Planaufstellung

Der Stadtteil Empede liegt in unmittelbarer Nähe zur Kernstadt Neustadt a. Rbge. Das Hafendorf Empede ist weitgehend landwirtschaftlich strukturiert. Im südwestlichen Ortsrand schließt sich ein kleines Neubaugebiet aus den 70er Jahren an. Zusätzliche Wohnbauflächen wurden im unmittelbaren Anschluß daran durch die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes geschaffen.

Empede hatte 1990 ca. 480 Einwohner und verfügte 1988 über ca. 8 landwirtschaftliche Haupt- und ca. 2 Nebenerwerbsbetriebe.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat die Gesellschaft für Landeskultur mbH Bremen mit der Ausarbeitung eines Dorferneuerungsplanes für Empede einschließlich Himmelreich beauftragt. Wesentlicher Anlaß für den Einstieg in die Dorferneuerungsplanung waren die in Empede besonders offensichtlichen Folgen des Strukturwandels in der Landwirtschaft. Mit der Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebe und dem damit einhergehenden Rückgang der Arbeitsplätze am Ort hat das Dorf wesentliche Funktionen verloren bzw. ist das Dorf in einem tiefgreifenden Funktions- und Strukturwandel begriffen.

Der starke Rückgang der Betriebe führt zu Leerstand, Umnutzung und häufig nicht dorfgemäßer Umgestaltung der Hofstellen. Der Dorferneuerungsplan greift die Problematik auf und formuliert Zielvorstellungen für die weitere Entwicklung Empedes. Als gleichrangige Entwicklungsziele sind zu nennen

- die Sicherung der Landwirtschaft,
- die Sicherung der Wohnstandortqualität,
- die Erhaltung des Ortsbildes und der Landschaft und
- die Sicherung der vorhandenen Kleingewerbestructur,

die in ihrer Kombination naturgemäß Konfliktpotential (z.B. Immissionsschutzabstände zu Wohngebieten, Raumansprüche der landwirtschaftlichen Betriebe) in sich bergen. Das Entwicklungskonzept für Empede sieht daher vor, daß im Sinne der Konfliktreduzierung bzw. -vermeidung die weitere Siedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung auf ein Minimum beschränkt werden sollte. Die zukünftige Siedlungsentwicklung sollte sich im wesentlichen auf den heutigen Innenbereich beschränken, wobei allerdings innerörtliche Grün- und Freiflächen aus der Bauflächenentwicklung herausgenommen werden sollten.

Durch seine verkehrsgünstige nahe Lage zu der Stadt Neustadt a. Rbge. und der Landeshauptstadt Hannover, die auch ein tägliches Berufspendeln zuläßt, sind erste Anzeichen erkennbar, daß zukünftig vor allem das Wohnen im traditionell verträglichen Miteinander mit den übrig gebliebenen landwirtschaftlichen Betrieben in Empede vorherrschen wird. Mit dieser Entwicklung werden zukünftig weitere Arbeitsplätze am Ort wegfallen. Als Anregung zur Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung Empedes formuliert daher die Dorferneuerungsplanung die

Sicherung und weitere Ansiedlung von Kleingewerbebetrieben, welche das Wohnen nicht wesentlich stören.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll diesen allgemeinen Vorgaben Rechnung getragen werden. Vorrangiges Ziel der Planung ist dabei die Bestandssicherung eines vorhandenen Gewerbebetriebes, zweier landwirtschaftlicher Betriebe, wobei einer dieser Betriebe eine Gärtnerei als gesonderten Betriebszweig unterhält, sowie die Schaffung zusätzlicher Möglichkeiten für das Wohnen und die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

### 3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Nach der derzeit gültigen Fassung des Regionalen Raumordnungsprogrammes ist der Stadtteil Empede wegen der zahlreichen noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe als überwiegend landwirtschaftlich geprägter Ortsteil (Agrardorf) klassifiziert.

Der neu aufzustellende Bebauungsplan Nr. 428 "Zum Bodenkamp Nord-Ost" widerspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht und wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt.

Bereits im Vorfeld ist eine Flächennutzungsplanänderung für den unbebauten Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durchgeführt worden, wobei folgende Darstellungen gewählt wurden:

#### **Neu:**

- Gemischte Baufläche
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

#### **Bisher:**

- Flächen für die Landwirtschaft
- Dorfgebiet

### 4. Planungsvorstellungen entsprechend der Dorferneuerungsplanung Empede

Die Ziele der Bauleitplanung werden aus dem vorliegenden Dorferneuerungsplan für Empede abgeleitet:

#### 1. Bebauung und Nutzung

Die Bebauung des Plangebietes ist größtenteils bis zum Jahre 1860 entstanden. Bis heute sind zu der landwirtschaftlich geprägten Bebauung kaum Neubauten hinzugekommen, so daß der Eindruck der alten Dorfstruktur noch gut ablesbar ist. Solange der vorhandene Gebäudebestand nicht von Umnutzungen bedroht ist, werden sich voraussichtlich auch in der Gebäudestruktur kaum Veränderungen ergeben. Im denkbaren und absehbaren Falle von Umstrukturierungen

ist jedoch damit zu rechnen, daß Gebäude brachfallen und vorhandene Freiflächen einer Vermarktung in der Regel für Einfamilienhausbebauungen zugeführt werden.

Hier gilt es, durch entsprechende Festsetzungen zum einen die Entwicklungsfähigkeit der vorhandenen Betriebe sicherzustellen und zum anderen in Fällen von Umnutzungen regelnd in die weitere Entwicklung auf den Grundstücken einzugreifen. Die Bewahrung des alten Ortsbildes durch Erhaltung der alten Gebäude sowie der im engen Zusammenhang damit stehenden bäuerlichen Gartenkultur (Bauerngärten und Obstwiesen) ist auch als Wunsch und Bedürfnis der heimischen Bevölkerung durch die Dorferneuerungsplanung ermittelt worden. Gewünscht wird von der Bevölkerung eine stärkere Durchgrünung des Dorfes, z.B. indem mehr Hecken statt Zäune angelegt werden. Gleichzeitig wird jedoch auch die Siedlungsentwicklung mit Wohnungen für Jugendliche aus dem Dorf für wichtig erachtet. Die Festsetzungen müssen folglich verschiedene Gesichtspunkte berücksichtigen.

## 2. Natur und Landschaft

Empede ist insgesamt gut in die Landschaft eingebunden durch Obstwiesen besonders im Norden, Pappeln, Weiden und Sträucher im Bereich der Leine und am von Westen in den Ort fließenden Bach oder durch dorfgemäße Gärten mit Obstbäumen, Blütensträuchern und (seltener) mit Hofbäumen. Nicht zufriedenstellend wird die Eingrünung u.a. im Bereich des Gartenbaubetriebes (dominierende Fichtenkulturen) und am nordöstlichen Ortseingang bewertet. Der Dorferneuerungsplan gibt hier Gestaltungsanregungen für die Ortsränder, die auch zur Verbesserung des Landschaftsbildes beitragen. So soll die Ortsrandgestaltung durch Baum- und Strauchpflanzungen erfolgen. Die nordöstliche Einfahrt von Empede von Mariensee kommend soll durch eine junge Eichenallee begleitet werden.

Im Ortsinneren von Empede ist eine Vernetzung der verschiedenen Lebensräume für Flora und Fauna untereinander und mit der Landschaft gegeben, durch die den Ort durchfließenden Bäche, die teilweise mit Eichen, Pappeln oder Weiden bestanden sind, mit dem mehr oder weniger feuchten Grünland, durch Obstwiesen in der Dorfmitte und am Ortsrand, durch unbefestigte Wegeseitenräume, durch Hecken und Sträucher sowie durch die noch verbliebenen alten Hofbäume.

Aus ökologischer Sicht sind diese vielfältigen Lebensräume in Empede als besonders positiv und erhaltenswert hervorzuheben. Besonders zu begrüßen sind die zahlreichen Anpflanzungen von jungen Birken, Ahorn und Eichen entlang der Straßen. Ergänzungen sind teilweise an den Straßen, vor allem aber auf den Höfen wünschenswert. Am nördlichen Ortsrand (Bodenkamp) sind noch einige größere Obstwiesen vorhanden. Solche Obstwiesen haben aus ökologischer Sicht die Funktion eines lichten Feldgehölzes mit hoher Arten-

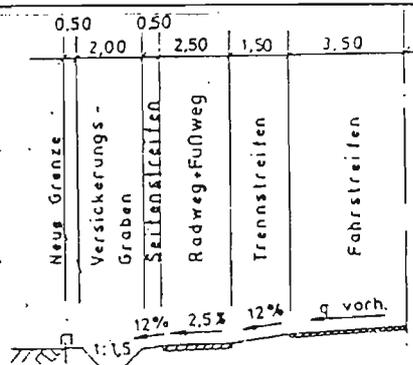
vielfalt in der Krautschicht. Obstwiesen dienen vielen Tieren als Brut- und Nahrungsort, als Tagesversteck, zum Überwintern und als Trittstein zu anderen Aufenthaltsbereichen. Diese Flächen sollen gesichert und weiter entwickelt werden. Insbesondere im Ortsrandbereich parallel zum Graben und straßenbegleitend sind Verbesserungen und Bestandssicherungen durch zusätzliche Bepflanzungen wünschenswert.

### 3. Verkehr und Straßenraum

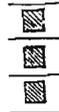
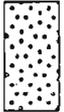
Das Plangebiet liegt nördlich parallel zur Straße Zum Bodenkamp und zur Empeder Straße in einer Tiefe von ca. 50 - 60 m. Sämtliche Grundstücke werden von dort erschlossen. Die Straße Zum Bodenkamp ist als innerörtliche Straße weitgehend funktionsgerecht und dorfgemäß ausgebaut, wobei im Straßenraum eine adäquate Baumbepflanzung fehlt. Für den Straßenraum ist dabei nicht nur die Straße an sich, sondern auch der Eindruck der privaten Grundstücke, die im straßenseitigen Grundstücksbereich kaum mit größeren wirkenden Pflanzen versehen sind, zu bewerten. Durch Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken kann die Wirkung des Straßenraumes verbessert werden. Wegen des geringen Straßenquerschnittes sind Bepflanzungen im Straßenraum nicht möglich. Die Empeder Straße im Bereich der Einmündung Zum Bodenkamp bis zum Ortsausgang ist entsprechend den technischen Standards als Landesstraße (L 191) ausgebaut. Entsprechend werden zu Beginn der Ortseinfahrt von Mariensee kommend von dem motorisierten Verkehr hohe Geschwindigkeiten gefahren bevor die erste Kurve kommt. Zur Verkehrsberuhigung, Anzeige des Ortseingangs und als Ortseingangsgestaltung ist entsprechend der Dorferneuerungsplanung vorgesehen, durch die Anlage einer Mittelinsel auf der Einfahrtseite in den Ort einen Fahrbahnverschwenk zu erreichen und so den motorisierten Verkehr zu verlangsamen. Gleichzeitig ist langfristig die Radwegeverbindung nach Mariensee zu berücksichtigen. Da die Flächenverfügbarkeit auf der nördlichen Seite der Empeder Straße eher gegeben ist als auf der Südseite, soll hier die Fläche für einen kombinierten Fuß- und Radweg vorgesehen werden. Sowohl für den geplanten Fahrbahnverschwenk mit Mittelinsel als auch für den kombinierten Fuß- und Radweg sollten entsprechende Flächen schon heute vorgesehen werden, auch wenn ein Ausbautermin noch nicht bekannt ist.

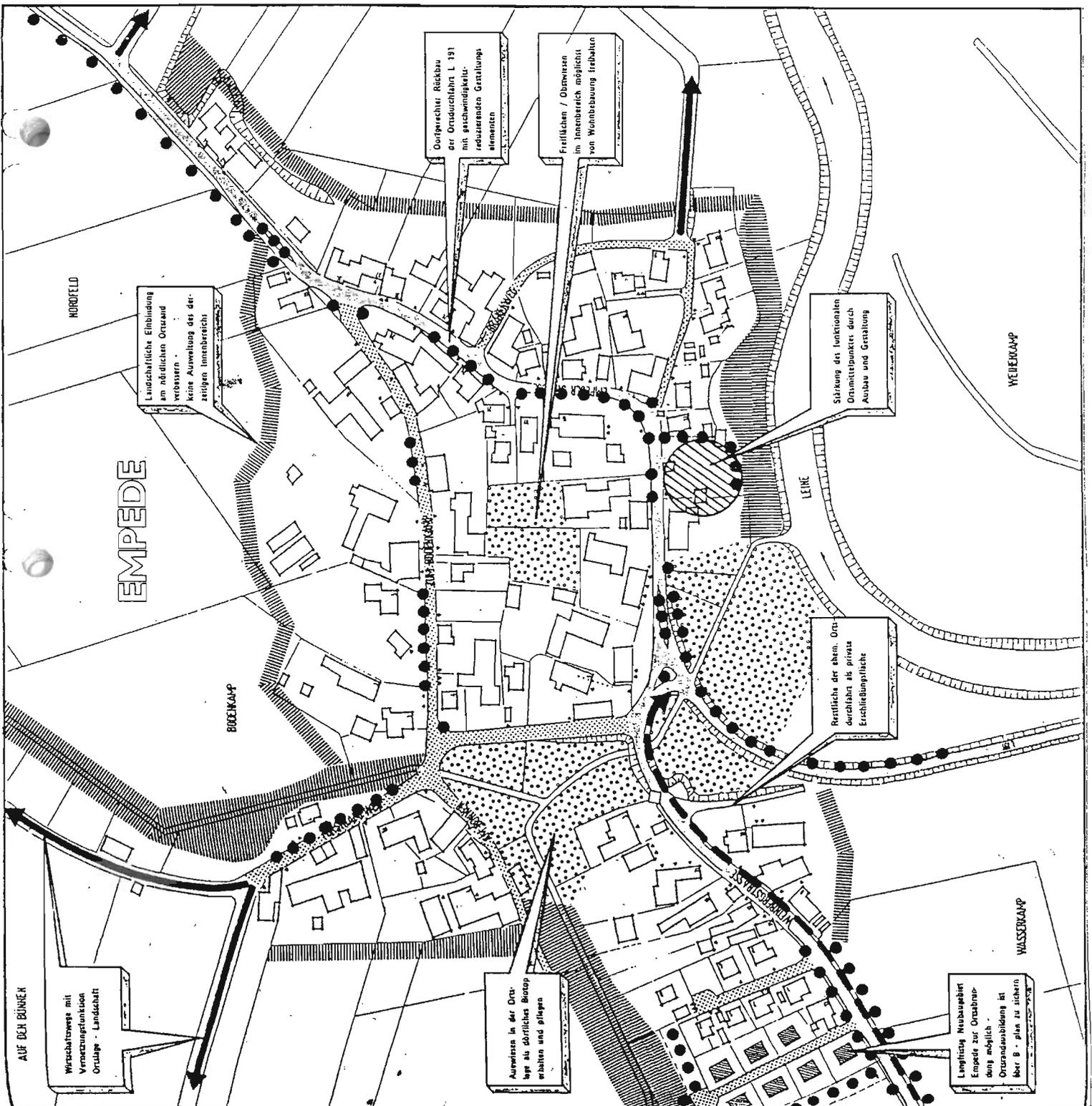
Ein grober Überblick über die Einzelmaßnahmen sind dem Entwicklungskonzept für Empede als Auszug aus dem Dorferneuerungsplan zu entnehmen (siehe S. 6).

Möglicher Straßenquerschnitt L 191



DORFERNEUERUNG IN  
**EMPEDE**  
ENTWICKLUNGSKONZEPT  
FÜR EMPEDE

-  langfristig mögliche Siedlungsentwicklung
-  Straßen mit überörtlicher Bedeutung
-  Anlieger- und Wohnstraßen
-  Wirtschaftswege / Erschließung landwirtschaftlicher Flächen
-  Fuß- und Radwegverbindung zwischen Empede und Himmelreich
-  wichtige Bereiche zur Verbesserung der Ortsergrünung und -durchgrünung
-  Ortsrand
-  Entwicklungsbereich Ortsmitte
-  innerörtliche Freifläche mit Biotopcharakter



## 5. Umsetzung der Ziele der Dorferneuerungsplanung

Mit der vorausgegangenen Aufzeichnung der unterschiedlichen Nutzungsvorstellungen für das Plangebiet ist auch die Zielrichtung für die Auswahl der Festsetzungen angezeigt worden. Die Abschnitte werden wegen der besseren Übersichtlichkeit im einzelnen beschrieben. Der gesamte Geltungsbereich ist gemäß § 5 Baunutzungsverordnung als Dorfgebiet ausgewiesen und entspricht damit dem vorhandenen Gebietstyp. Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen. Die im Dorfgebiet auch zulässigen Tankstellen sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) werden als unzulässig erklärt, da sie die typische Dorfgebietsstruktur hier stören würden.

### Dorfgebiet MD1

Das Grundstück ist mit einem zweigeschossigen Wohnhaus bebaut. Es grenzt unmittelbar an den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Graben und bildet den nördlichen Ortsrand. Die Eingrünung des Grundstücks ist geprägt durch eine hohe Tannenbepflanzung nach Norden und eine gemischte Laubgehölzbepflanzung zum Graben hin. Entlang der Straße befindet sich keine durchgängige straßenraumwirksame Bepflanzung.

Das Entwicklungskonzept für Empede sieht für das Grundstück eine straßenbegleitende Begrünung vor. Langfristig soll die Tannenbepflanzung durch eine Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzen ersetzt werden. Dem Graben kommt die Funktion als Vernetzungsbäustein zwischen den Biotopen zu. Eine Begrünung des Grabens kann dessen Wirkung verstärken und die Verbindung von der im Ort gelegenen Obstwiese im Bereich zwischen Am Bünnen und der Weinbergstraße zur freien Landschaft besser ausgestalten. Entsprechend wird der vorhandene Grünbestand am Graben durch eine Festsetzung gesichert und für eine Ergänzung bzw. Änderung der Begrünung parallel zum Forstkamp ein Pflanzstreifen zum Anpflanzen von Eichen im Abstand von ca. 10 m festgesetzt. Der genaue Standort für die einzelnen Bäume wird nicht festgelegt, um den Grundstückseigentümern die Möglichkeit zu geben, ihren individuellen Vorstellungen entsprechend aktiv zu werden. Verschattungen von Wohnräumen sollen verhindert werden. Grundstückszufahrten sollen nicht verstellt werden.

Für das Grundstück werden folgende Ausnutzungsziffern zur Bestandssicherung festgelegt:

Grundflächenzahl 0,2  
Einzelhausbebauung  
Zweigeschossige Bebauung

### Grabenparzelle mit Grünfläche

Wie bereits vorausgehend beschrieben, stellt die Grabenparzelle mit ihrer vorhandenen Bepflanzung eine wichtige Verbindungslinie der Ortsbiotope mit der freien Landschaft dar. Zur Erhaltung dieser wichtigen Biotopverknüpfung wird östlich des Grabens der vorhandene Großbaumbestand als Fläche für die Erhaltung von Bäumen festgesetzt. Die Ergänzung der Begrünung des Grabens liegt auf dem privaten Grundstück auf der westlichen Seite des Grabens, die zwar durch einen Zaun abgetrennt ist, aber dennoch eine Verbundenheit zur Grabenparzelle aufweist, von der die Fauna profitiert. Die Grabenparzelle wird in ihrer tatsächlichen Funktion als Fläche für die Wasserwirtschaft - Wasserfläche - ausgewiesen.

### Dorfgebiet MD2

Der Bereich, der als MD2 ausgewiesen wird, ist noch stark dörflich geprägt. Hier befindet sich eine alte, nicht mehr bewirtschaftete Hofstelle, eine aktive Gärtnerei und ein noch wirtschaftender landwirtschaftlicher Betrieb. Eine Neubebauung ist sehr zurückhaltend und in geringem Umfang erfolgt. Davon ausgehend, daß sich in der Zukunft Nutzungsänderungen im vorhandenen Baubestand ergeben werden, soll im Wege der Bebauungsplanung sichergestellt werden, daß Neubebauungen und Umnutzungen im Rahmen des dörflichen Charakters erfolgen. Der dörfliche Charakter ist u.a. dadurch geprägt, daß relativ große Grundstücke mit Gebäuden größeren Volumens bebaut sind. Die großen Freiflächen werden als Bauerngärten oder Obstwiesen genutzt. Teilweise werden die großen Freiflächen durch Großbaumbestand ergänzt. Als Einfriedungen sind Hecken, Backsteinmauern oder Holzzäune vorhanden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird großzügig über die vorhandene Bebauung mit einer Baugrenze gelegt, um Entwicklungsmöglichkeiten vor allem für die wirtschaftenden Betriebe offen zu lassen. Sollten die Betriebe später den Standort aufgeben, ist damit zu rechnen, daß das Grundstück zur besseren Vermarktung neu aufgeteilt und die alte Bausubstanz umgenutzt wird bzw. die Freiflächen bebaut werden. Da vor allem die Grundstücksgröße bzw. die Ausnutzung der Grundstücke hinsichtlich der Ortsverträglichkeit eine wesentliche Rolle spielt, wird die Mindestgrundstücksgröße auf 700 qm festgesetzt. Damit wird sichergestellt, daß keine dorfuntypische hochverdichtete Einfamilienhausbebauung entstehen kann, sondern neben der Bebauung noch relativ großzügige Freiflächen bestehen bleiben, die nicht nur als Grenzabstandsflächen zum Nachbarn dienen, sondern als Gärten angelegt werden können. Eine Mindestgröße von 700 qm ist auch für die Einfamilienhausbebauung eine auch finanziell noch akzeptable Grundstücksgröße. Die Ausnutzung der Grundstücke soll maximal 20 % betragen, so daß ausreichend große Wohnhäuser errichtet werden können. Mit der Festsetzung einer Einzelhausbebauung soll an die vorhandene Struktur angeknüpft werden. Um den Gebäudemaßstab zu bewahren, sollen die Gebäude eingeschossig errichtet werden.

Als straßenbegleitende Begrünung sollen in Abschnitten je nach Lage der Grundstückszufahrten Obstbäume oder Rotdorn im Abstand von ca. 10 m gepflanzt werden. Die geplante Bepflanzung an der Straße Zum Bodenkamp ergänzt damit die vorhandene Bepflanzung. In den rückwärtigen Grundstücken zur freien Landschaft hin, soll durch die Ausweisung von Pflanzstreifen ein optischer Übergang zur freien Landschaft geschaffen werden. Die Pflanzstreifen sind mit Obstbäumen freier Wahl in dichter Bepflanzung anzulegen. Der Blick von Norden auf das Plangebiet soll durch das für Niedersachsen typische Wechselspiel der Farben vom Rot der Backsteine und dem Grün der Großbaumbepflanzung gebannt werden. Eine vollständige Abgrünung, die den Blick auf das Dorf versperrt, ist hier nicht gewünscht.

Für den Bereich werden die Festsetzungen wie folgt getroffen:

Grundflächenzahl 0,2  
Eingeschossige Bebauung  
Einzelhäuser  
Mindestgrundstücksgröße 700 qm

### Dorfgebiet MD3

Der als MD3 bezeichnete Bereich umfaßt einen Teil einer landwirtschaftlichen Hofstelle und stellt sich zur Zeit noch als Freifläche dar, die aber jederzeit auch heute schon einzeilig im Rahmen der Regelungen des § 34. Baugesetzbuch bebaut werden könnte. Im rückwärtigen Bereich befindet sich eine Obstwiese. An der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist eine intakte standortheimische Laubgehölzhecke sowie ein größerer Laubbaum vorhanden. Vor der Hecke schließt sich eine gestaltete öffentliche Grünfläche an, die den Einmündungsbereich zur Empeder Straße eingrenzt. Wie eine "Nase" liegt die Grünfläche vor dem Grundstück und reicht in westlicher Richtung über die Hälfte des Grundstückes.

Die Grundflächenzahl wird in diesem Bereich höher gesetzt, da durch die Festsetzung der vorhandenen Obstwiese als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft das für die Grundflächenzahl als maßgebliche Fläche anzunehmende Baugrundstück um diese Fläche reduziert wird. Da die verbleibende Fläche keine großzügige Bebauung zulassen würde, wird die GRZ etwas höher gesetzt. Die geforderte Grundstücksmindestgröße bezieht sich ebenfalls nur auf das Baugrundstück, so daß auch hier die Fläche der Obstwiese für die Berechnung außen vor bleibt. Sie wird deshalb kleiner gefaßt, damit eine Grundstücksteilung für mindestens zwei Bauplätze möglich ist. Wegen der vorhandenen durchgehenden Hecke an der Straßenfront und der vorgelagerten gut ausgestalteten öffentlichen Grünfläche soll die Zufahrt zu den Grundstücken über eine gemeinsame Durchfahrt unmittelbar neben dem Stallgebäude erfolgen. Entsprechend ist im Bereich der Hecke und der Grünfläche ein Bereich ohne Zu- und Abfahrt festgesetzt. Die durch eine Baugrenze festgelegte überbaubare Grundstücksfläche soll im vorderen Grundstücksbereich angeordnet sein, damit die östlich anschließende gewerbliche Nutzung nicht die realistische Weise hier entstehende Wohnbebauung beeinträchtigen

wird, da die vorhandenen Gebäude als Lärmschutz wirken. Gleichzeitig wird zur geplanten Wohnbebauung durch die Festsetzung der Obstwiese der Abstand zur Nachbarnutzung so groß gehalten, daß durch den Lagerplatz keine störenden Wirkungen ankommen.

Die Ausnutzungsziffern sind festgelegt wie folgt:

Grundflächenzahl 0,25  
Eingeschossige Bebauung  
Einzel- und Doppelhausbebauung

#### Dorfgebiet MD4

Der Bereich MD4 umfaßt das gewerblich genutzte Grundstück. Zur Sicherung des Betriebes an diesem Standort ist es erforderlich, den vorhandenen Gebäudebestand auszuweiten und die übrigen Nutzungen auf dem Grundstück so zu ordnen, daß sie möglichst wenig einschränkend auf die übrige Nachbarschaft wirken. Insgesamt richtet sich die Zulässigkeit der Nutzungen auf dem Grundstück nach den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus, Garagen und Schuppengebäude bebaut. Im hinteren Bereich werden Materialien und Mutterboden gelagert, die das Tiefbauunternehmen für seine Arbeiten benötigt. Außer dem Auf- und Abladen der Materialien und der Pflege der Betriebsfahrzeuge werden weiter keine Arbeiten auf dem Grundstück ausgeführt. Die hintere Abgrenzung des Geltungsbereiches bezieht die bereits genutzte Fläche ein. Als Abschluß sind ortsuntypische Pflanzen angesiedelt, die durch standortheimische Gewächse zu ersetzen wären.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen beschrieben, die den gesamten vorderen Grundstücksbereich sichern und weiterhin eine ca. 6 m breite Bebauung an der östlichen Grundstücksgrenze ermöglichen sowie eine weitere grundstücksbreite Bautiefe von 15 m vorsehen. Die schmale Baufläche soll der Anordnung von Bauten für die Lagerung von Baumaterial dienen. Eine Rücksprache mit dem Grundstückseigentümer hat seine Zustimmung zur Planung erbracht. Der vorgelagerte Lagerplatz kann als versiegelte Fläche angelegt werden. Hier können auch weitere notwendige Materialien gelagert werden. Die Lagerplatzfläche ist ausnahmsweise nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen, da die Grundflächenzahl für eine Nutzung des Grundstückes mit einem Tiefbauunternehmen mit 0,3 gering gefaßt ist. Die Ausnutzungsziffer soll auch nicht höher festgesetzt werden, um im Falle der Umnutzung keine zu hohe ortsuntypische bauliche Verdichtung von anderen Nutzungen zu erhalten. Nebenanlagen sind zusätzlich zu der vorgesehen Grundflächenzahl ohnehin zulässig.

Als Grundstücksabgrenzung zur freien Landschaft und zu den Nachbargrundstücken werden Pflanzstreifen für standortheimische Gehölze vorgesehen.

Ziel der Planung ist hier die Sicherung des Tiefbaubetriebes an seinem Standort. Gleichzeitig sollen jedoch die Festsetzungen so getroffen werden, daß im Falle der Umnutzung des Grundstückes eine unmäßige Verdichtung nicht stattfinden kann. Daher werden die Festsetzungen wie folgt getroffen:

Grundflächenzahl 0,3  
Einzelhausbebauung  
Eingeschossige Bebauung

#### Dorfgebiet MD5

Der Bereich MD5 stellt die wohl wesentlichste Änderung in der Nutzung dar. Bisher ist ausschließlich ein Altenteilerwohnhaus als Bebauung vorhanden. Die übrigen Flächen werden als Ackerland genutzt. Mit der Planung werden neue Bauflächen bis auf die Höhe der Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite geschaffen. Damit wird der Ort zur freien Landschaft hin abgerundet und geringfügig erweitert. Die Baugrundstückstiefe entspricht in etwa der übrigen Bebauung im Plangebiet. Die Bebauung soll sich an der dorftypischen Struktur orientieren.

In der Mischung mit den vorhandenen Nutzungen soll das Gebiet als Dorfgebiet ausgewiesen werden. Das Dorfgebiet dient neben anderen hier vertretenen Nutzungen auch dem Wohnen. Mit der Ausweisung des Baugebietes können ca. 7 neue Baugrundstücke bereitgestellt werden, die nach heutigen planungsrechtlichen Gesichtspunkten nicht bebaubar wären. Die Flächen können entsprechend der Nutzungskategorie eines Dorfgebietes betrieblich und für die Wohnbebauung genutzt werden. Wenn eine Wohnbebauung erfolgen sollten, könnte sie als Einzel- oder Doppelhausbebauung ausgeführt werden, wobei die Grundstücke eine Mindestgröße von 700 qm aufweisen müssen und zu 20 % eingeschossig bebaubar sind. Somit sollen hier ebenfalls in Anlehnung an die ortstypische Bebauung relativ große Grundstücke mit möglichst entsprechend großen Gebäuden entstehen. Die neuen Grundstücke sollen zur Landschaft durch Pflanzstreifen mit Bindungen für die Bepflanzung mit Obstbäumen abgegrenzt und eingegrünt werden. Gleichzeitig wird der Ortseingang mit der Planung neu gestaltet, indem auch eine Ortsrandbepflanzung zum Ortsausgang angelegt werden soll.

Entsprechend der Vorgabe der Dorferneuerungsplanung soll der Ortseingang langfristig neu gestaltet werden, indem eine Mittelinsel auf der Empeder Straße angelegt wird und die in den Ort führende Fahrbahn durch einen Versprung gelenkt wird, so daß der einfahrende motorisierte Verkehr verlangsamt wird. Hierfür sind entsprechende Straßenquerschnitte erforderlich. Das Straßenbauamt Hannover als Straßenbaulastträger hat weder für die Ortseingangsumgestaltung noch für eine Radwegeverbindung nach Mariensee konkrete Planungen vorliegen, so daß zur Zeit nur ungefähr die notwendige Breite abgeschätzt werden kann. Sie soll jedoch so großzügig gefaßt werden, daß später keine Flächenprobleme entstehen. Ein Streifen im vorderen Grundstücksbereich wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Parallel anschließend soll auf den privaten Grundstücken eine Baumbepflanzung mit Eichen im Abstand von ca.

10 m vorgenommen werden, um die Bepflanzung im öffentlichen Straßenraum zu ergänzen.

Mit den Festsetzungen soll dem Rechnung getragen werden:

Grundflächenzahl 0,2  
Einzel- und Doppelhausbebauung  
Eingeschossige Bebauung  
Mindestgrundstücksgröße 700 qm

## 6. Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch i.V.m. § 98 Nds. Bauordnung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Aussagen zur Dachlandschaft, zu den Außenwänden von Gebäuden sowie zur Traufhöhe getroffen.

Die Vorgabe von Dachform und Dachfarbe findet ihre Berechtigung dadurch, daß das Baugebiet am Ortsrand liegt. Die traditionellen Farben Niedersachsens, das Rot der Backsteine und das Grün der Landschaft, sollen für das Plangebiet aufgenommen werden, was seinen Niederschlag in der Festsetzung der Dachfarbe Rot findet. Das Zusammenspiel der baugestalterischen Festsetzungen von roten Sattel- und Krüppelwalmdächern mit der grünplanerischen Aussage wird eine klare Ortsabrundung zur Landschaft bewirken und einen fließenden Übergang schaffen. Insbesondere im Hinblick auf die Umnutzung der vorhandenen alten Gebäudesubstanz bzw. der hinzukommenden Neubebauung soll hier versucht werden, durch die Verwendung gleicher Materialien und Formen eine Verbindung zwischen Alt und Neu herzustellen. Zur konkreten Definition der Begriffe Satteldach und Krüppelwalmdach werden in § 1 Abs. 1-3 Beschreibungen der Dachform vorgenommen. Um auch eine gewisse Gebäudeform zu erhalten, ist es wichtig, daß die Dachneigung an Hauptgebäuden nicht weniger als 38 und nicht mehr als 50 Grad betragen darf. Ein zu flaches oder zu steiles Dach hebt sich aus der übrigen Bebauung zu stark ab und wirkt verbindungslos in seiner Umgebung. Die Gestaltung der Dachlandschaft hängt auch maßgeblich von der Verwendung von Gauben und Dacheinschnitten oder Dachbalkonen ab. Vor allem im Hinblick auf die Umnutzung der vorhandenen, sehr großen landwirtschaftlichen Gebäude soll mit der Festsetzung in Abs. 5 versucht werden, die vorhandene Kleinteiligkeit im Dorf auch bei Veränderungen im Dachbereich zu berücksichtigen. Als Dachgauben sollen Schlepp- oder Giebelgauben, wie sie im Dorf gelegentlich vorkommen, zugelassen werden. Um nach wie vor die vorgegebene Dachneigung des Hauptdaches erkennbar zu belassen, sollen sich die Gauben nicht über die gesamte Dachbreite ziehen, sondern immer in Abschnitten errichtet werden. Dies bewirkt auch eine interessante Beleuchtung in den Innenräumen durch das Spiel von Licht und Schatten. Die besonderen Nutzungsanforderungen der landwirtschaftlichen Betriebe erfordern andere Dachneigungen, so daß hier Dachformen mit mindestens 15 Grad und nicht mehr als 50 Grad zulässig sind.

Die Dachflächen sollen mit roten Dachpfannen gedeckt werden, um sich in den vorhandenen Bestand einzufügen. Sowohl bei

Dachneudeckungen von alten Gebäuden, als auch bei Neubauten dient gerade die Dachfarbe als wesentliches Verbindungselement. In den Abs. 7 und 8 werden Ausnahmen für Trafostationen, Carports, Garagen, Gartenlauben, Schuppen, Wintergärten und Gewächshäuser definiert. Sie können abweichende Dachformen aufweisen. Lediglich Gemeinschaftsgaragenanlagen über 36 qm Nutzfläche, d.h. ab mehr als 2 Garagen je Wohnhaus, sind nur Satteldächer zulässig, um im Falle von Mehrfamilienhausbebauungen oder der Umnutzung von sehr großen landwirtschaftlichen Gebäuden zu sehr vielen Wohnungen, insbesondere die oft wenig ansprechenden Gemeinschaftsgaragenanlagen auch optisch ins Gewicht mit der vorhandenen Bebauung treten zu lassen.

Weiterhin sollen die Außenwände von Gebäuden in rotem Ziegelmauerwerk ausgeführt werden. Es sollen nur nichtglänzende und nichtbesandete Ziegel verwendet werden, da diese im niedersächsischen Raum typisch sind. Wiederum werden gewisse Nebenanlagen in Abs. 3 von dieser Regelung ausgenommen. Abweichend können bei landwirtschaftlichen Gebäuden oberhalb von 2 m auch andere Materialien verwendet werden, um ihnen entsprechend anderer Nutzungsanforderungen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen.

Besondere Gestaltungsmerkmale (z.B. Inschriften, Schnitzereien) sollen gemäß Abs. 4 erhalten werden.

Für die Garagen gilt ebenfalls eine Sonderregelung. So soll die Außenhaut von Garagen entsprechend der Farbe, also nicht zwingend des Materials des Hauptgebäudes, ausgeführt werden. Um mehr Rücksicht auf die finanzielle Situation des Bauherrn zu nehmen, sollen insbesondere die im Zusammenhang mit einer Einfamilienhausbebauung entstehenden Garagen nur einen Farbanstrich in Rot erhalten. Anders ist mit Gemeinschaftsgaragenanlagen über 36 qm Nutzfläche zu verfahren. Ihre Fassade ist entsprechend in rotem Ziegelmauerwerk auszuführen, da ihre Wirkung weitgehender ist.

Ein weiteres wichtiges Gestaltungselement stellt die absolute Gebäudehöhe dar. Typischerweise wurden die alten Gebäude immer ebenerdig, oft ohne oder mit Halbkeller errichtet. Um diese Struktur auch für Neubebauungen aufzunehmen, soll die Traufhöhe maximal 3,75 m betragen. Im Zusammenspiel mit der Dachneigung ergibt sich somit eine Gesamtgebäudehöhe, die in ihrer Maßstäblichkeit dem Vorhandenen entspricht und gleichzeitig die ortsuntypischen, höhergelegten Hauseingänge und Terrassen verhindert. Für landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebsgebäude gilt diese Regelung nicht, da die Nutzungsansprüche oftmals höhere Gebäudeformen erfordern.

## **7. Ausgleichsmaßnahmen**

Das Plangebiet ist teilweise bebaut und wird lediglich um einen Teilbereich im Osten um neue Bauflächen ergänzt. Die Festsetzungen im bebauten Bereich dokumentieren weitgehend die auch heute schon vorhandene planungsrechtliche Situation, so daß hier durch den Bebauungsplan kaum zusätzliche Eingriffe in den Bestand zu sehen sind. An drei Stellen im Planbereich wer-

den Flächen gesichert, die eine größere Wirkung für das dörfliche ökologische Vernetzungssystem aufweisen. So wird östlich des Grabens der vorhandene Baumbestand mit seiner wichtigen Verbindungsfunktion zwischen Dorf und freier Landschaft als Fläche zu, Erhalten von Bäumen gesichert. Außerdem wird die vorhandene Obstwiese im rückwärtigen Grundstücksbereich MD3 durch die Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert und dem mit MD3 bezeichneten Grundstück als Ausgleichsfläche zugeteilt. In dem Maße, indem das Grundstück MD3 baulich genutzt wird, erfolgt der Ausgleich durch die Erhaltung der Obstwiese, deren Funktion vor allem auch durch ihre Größe gegeben ist.

Zusätzlich wird auf der Fläche MD4 eine Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen, da zusätzlich zu der ohnehin vorhandenen Versiegelung weitere überbaubare Flächen hinzukommen. Im Flächenverhältnis von ca. 1 : 2 in Verbindung mit den übrigen Pflanzverbindungen wird Ausgleich geschaffen. Das Ausgleichsverhältnis muß in diesem Maßstab gewählt werden, da der dort wirtschaftende Betrieb die abgegrenzte Baufläche weitgehend für seine Nutzung benötigt und das Plangebiet zu seinen Gunsten nicht erweitert werden soll:

Der östliche und noch weitgehend unbebaute Bereich wird zur Zeit neben einem vorhandenen Altenteilerwohnhaus noch landwirtschaftlich genutzt. Die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich neu geschaffenen Baugrundstücke umfassen für den Bereich MD5 insgesamt ca. 5.676 qm. Bei einer anzunehmenden Versiegelung entsprechend der GRZ mit 0,2 ergäbe sich eine Fläche von 1.135 qm. Die auf die Baufläche bezogene Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen geht davon aus, daß ein Ausgleich im Verhältnis von 1 : 2 erfolgen soll. Die vorhandene Bodenqualität, der ökologische Wert sowie der landschaftsästhetische Eindruck der beanspruchten Fläche muß durch Ausgleichsmaßnahmen auf weniger Fläche durch intensive Natur- und Landschaftsnutzungen mit vorgenannten Maßnahmen verbessert werden.

Das Flächenverhältnis wird wie folgt ermittelt:

Bbauland im Bereich MD5 insgesamt	6.948 qm
davon versiegelte Fläche (GRZ 0,2)	<u>1.389 qm/2</u>
Summe erforderlicher Ausgleich	695 qm
	=====
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	757 qm
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	<u>1.246 qm</u>
Summe des geleisteten Ausgleichs	2.003 qm
	=====

Mit den vorgenannten Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff durch die Bebauung und insbesondere die Versiegelung der Flächen ausgeglichen. Die bisher landwirtschaftlich genutzten

Flächen mit ihrem geringen ökologischen Nutzen werden teilweise durch entsprechende Bepflanzungen höherwertig umgewandelt.

Auch die für den bereits bebauten Bereich nicht erforderlichen Maßnahmen für Natur und Landschaft bewirken insgesamt für das Dorf eine Verbesserung der ökologischen Situation, da mit den neuanzulegenden Pflanzflächen die Trittsteinsituation im Dorf optimiert wird.

## **8. Besondere Ausgleichsmaßnahmen**

Bedingt durch die steigende Zahl der Personenkraftwagen je Haushalt (Trend zum Zweit- bzw. Drittwagen) ist eine zunehmende Versiegelung der Grundstücke festzustellen. Die Baunutzungsverordnung in der neuen Fassung hat diesem Umstand Rechnung getragen und sie setzt fest, daß insbesondere diese Nebenanlagen bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mit einbezogen sind. Gleichzeitig wird jedoch die Möglichkeit eingeräumt, daß die festgesetzte Obergrenze der Grundflächenzahl GRZ für diese Anlagen überschritten werden kann. In Bezug zu den Auswirkungen des Kleinklimas, der Versickerungsmöglichkeit von Regenwasser auf den Grundstücken und der Verminderung einer Verdichtung des Bodens wird es jedoch für erforderlich gehalten, die Überschreitung der GRZ für solche Anlagen nicht ohne entsprechende Ausgleichsmaßnahmen hinzunehmen. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß als Ausgleich für diese Überschreitung der GRZ je 20 qm Nutzfläche entsprechend ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen ist. Die Begrenzung der Quadratmeterzahl ergibt sich aus der Mindestgröße einer Garage bzw. eines befestigten Stellplatzes und dessen Zu- bzw. Abfahrtswegen. Die Festsetzung der Anpflanzung eines Laubbaumes findet seine Begründung darin, daß gerade das Kraftfahrzeug ein Höchstmaß an Sauerstoffverbrauch hat. Laubbäume sind als Sauerstoffspender hingegen unumstritten. Als hochstämmige Bäume kommen insbesondere in Betracht:

Ahorn, Feldahorn, (Rot-)Dorn, Obstbäume, Zierkirsche/-apfel, Eberesche, Hainbuche.

Dies sind im wesentlichen auch Bäume, die beim Anpflanzen auf kleinen Grundstücken keine Schwierigkeiten hinsichtlich des Nachbarrechtes erwarten lassen.

Analog zu den vorausgegangenen Ausführungen wird auch grundsätzlich festgesetzt, daß je angefangener 5 Stellplätze/Garagen ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen ist. Insbesondere bei der Anlage von Mehrfamilienhäusern und den dazugehörigen Garagenanlagen hat sich gezeigt, daß in den wenigsten Fällen ein Ausgleich für die Inanspruchnahme von Grund und Boden bzw. deren Versiegelung getroffen wird.

## **9. Technische Erschließung**

Die heute bereits bebauten Grundstücke sind an die vorhandene Kanalisation für Schmutz- und Regenwasser angeschlossen. Der

noch unbebaute Bereich kann an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Der Anschluß dieser Grundstücke an eine Regenwasserkanalisation ist nicht erforderlich, da das Regenwasser auf den Grundstücken versickert werden kann. Der Grundwasserspiegel steht im Bereich der Bohrpunkte auf den unbebauten Flächen bei ca. 3,80 m bzw. 3,70 m an. Die Bodenverhältnisse weisen versickerungsfähige Profile auf, so daß die Entsorgung als gesichert anzusehen ist.

Die Energieversorgung des gesamten Plangebietes erfolgt durch den Anschluß an das vorhandene Elektro- und Gasnetz. Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung wird durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Neustadt a. Rbge. und des Wasserverbandes Garbsen-Neustadt a. Rbge. sichergestellt.

#### 10. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke im bebauten und unbebauten Bereich erfolgt über die Straße Zum Bodenkamp bzw. die Empeder Straße. Die Erschließung von Bauflächen im rückwärtigen Bereich hat jeweils durch private Erschließungsanlagen zu erfolgen. Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen im rückwärtigen Bereich der heute noch unbebauten Grundstücke ist ebenfalls über private Erschließungen sicherzustellen. Die Grundstücksaufteilung muß hier so erfolgen, daß ein Zu- und Abfahren zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen gewährleistet bleibt. Dies wird kein Problem darstellen, da es sich um die selben Eigentümer handelt.

#### 11. Flächenbilanz

Bauland MD1.- MD4	22.321 qm	
davon - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern usw.		2.905 qm
- Obstwiese		1.064 qm
- Grünfläche		248 qm
Bauland MD5	6.948 qm	
davon - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen		757 qm
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		1.246 qm
Wasserfläche	116 qm	
<u>öffentliche Verkehrsfläche</u>	<u>577 qm</u>	
Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	29.962 qm	=====

12, Kostenschätzung

Der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Bereich an der Ortseinfahrt soll der Stadt Neustadt a. Rbge. von den privaten Grundstückseigentümern kostenlos überlassen werden. Sollte diese Form der Grundstücksübertragung nicht möglich sein, wird ein Grunderwerb nicht vollzogen, sondern einer eventuell künftigen Ausbauplanung mit einem ggfs. erforderlichen Planfeststellungsverfahren vorbehalten.

Die Planungskosten für diesen Bebauungsplan belaufen sich auf ca. 28.000,-- DM.

Neustadt a. Rbge., den *26.5.94*  
Stadtplanungsamt  
i.A.

*Gerem*

Die Entwurfsbegründung hat in der Zeit vom **14. April 1994** bis **16. Mai 1994** öffentlich ausgelegen.

Diese Begründung hat an der Beschlußfassung zur Sitzung des Rates des Bebauungsplanes Nr. 428 "Zum Bodenkamp Nord-Ost" im Stadtteil Empede der Stadt Neustadt a. Rbge. in der Sitzung am **01. Sep. 1994** teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den

STADT NEUSTADT A. RBGE.

*Wischmann*

Bürgermeister



*[Signature]*

Stadtdirektor

61ME231.BEG