

## PLANBEGRÜNDUNG

für den Bebauungsplan Nr. 824  
"Sandfeldstraße" der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Basse

---

Verfahrensstand: Satzungsbeschluß

### 1. Anlaß der Planaufstellung

Bereits die ehemalige Gemeinde Basse hatte für den Bereich "Sandfeld" zwischen der "Basser Straße" und der Straße "Zum Rischanger" einen Bebauungsplan Nr. 822 aufgestellt, der jedoch nur in einem Teilabschnitt genehmigt wurde und Rechtskraft erlangte. Daher hatte der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge., in Fortführung dieses Planungskonzeptes am 05.04.1979 für einen weiteren Teilbereich im Anschluß westlich des bestehenden Bebauungsplanes, die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen und ein Umlegungsverfahren für diesen Geltungsbereich angeordnet. Während des Verfahrensablaufes dieses Planentwurfes wurden von Trägern öffentlicher Belange sowie von betroffenen Bürgern erhebliche Bedenken vorgebracht. Die Berücksichtigung dieser Bedenken im Abwägungsergebnis hatte zur Folge, daß das Planungskonzept städtebaulich neu zugeordnet und der Planungsentwurf neu ins Verfahren gebracht wurde. Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in der Sitzung am 06.10.1983 einen erneuten Aufstellungsbeschluß mit veränderten Grenzen des Geltungsbereiches sowie geänderten Erschließungsstraßen gefaßt. Da der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. für den Geltungsbereich des Planentwurfes Wohnbauflächen darstellt, der Bebauungsplan jedoch zum überwiegenden Teil MD-Gebiet ausweist, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der entgegenstehenden Darstellungen erforderlich. Diese Änderungsplanung wurde im Parallelverfahren durchgeführt.

### 2. Planungskonzeption

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsbereiches von Basse und wird durch bestehende Bebauung umgrenzt, die zum überwiegenden Teil der Wohnnutzung dienen, lediglich ein landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb grenzt an den Planbereich an.

Der nordwestlich des Plangebietes gelegene landwirtschaftliche Haupterwerbsbetrieb wird in seiner Nutzung und möglichen Nutzungserweiterung, insbesondere bei der intensiven, emissionsträchtigen Tierhaltung durch die bestehende umliegende Wohnnutzung bereits eingeschränkt. Durch die Ausweisung eines Dorfgebietes und die Festsetzungen der überbaubaren Flächen in einem bestimmten Abstand zu dem landwirtschaftlichen Grundstück wird gewährleistet, daß durch die hinzukommende Bebauung die durch die bestehende Situation bereits vorgegebene Nutzungseinschränkung und Erweiterung keiner zusätzlichen Beeinträchtigung unterliegt, die zur Existenzbedrohung des Betriebes führt.

Im Osten und im Süden grenzen vorhandene Erschließungsanlagen an das Plangebiet an, von denen aus dieser Bereich erschlossen wird. Die innere Erschließung erfolgt durch eine Stichstraße. Durch einen Fuß- und Radweg wird das Baugebiet mit der Basser

Straße verbunden. Das Siedlungsentwicklungskonzept für Basse besteht seit über 20 Jahren und sieht die Abrundung der Besiedlung zwischen der "Basser Straße" und der Straße "Am Rischanger" vor.

Aufgrund des geringen Baulandangebotes in Basse ist in den letzten 10 Jahren die Eigenentwicklung des Dorfes erheblich behindert worden. Darüber hinaus sollen zusätzliche Wohnbauflächen im Dorfzentrum ausgewiesen werden, um dem augenblicklichen Wohnungsdefizit durch die gemäß Statistik noch ansteigende Zahl der Privathaushalte sowie dem Wohnraumbedarf für Um- und Aussiedler Rechnung zu tragen.

Die in Anspruch genommenen Bauflächen gehören im wesentlichen zu aufgegebenen landwirtschaftlichen Betrieben, deren Eigentümer diese Grundstücke zum Teil verpachtet haben. Eine Beeinträchtigung der Landwirtschaft insgesamt ist nicht zu befürchten, da die Flächen klein und schlecht zu bewirtschaften sind. Für den Naturhaushalt und den Naturschutz bedeutsame Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der südliche Teilbereich des Plangebietes, der bisher im Bebauungsplan Nr. 822 ausgewiesen war, ist städtebaulich neu zu ordnen, da die bestehende Bebauung und Grundstücksaufteilung den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 822 teilweise widerspricht. Dieser sich mit der Neuplanung überdeckende Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 822 ist mit Abschluß des Bauleitplanverfahrens aufzuheben.

Das Ortsbild Basses wird einerseits geprägt durch die im Ortskern bestehende landwirtschaftliche und ehemals landwirtschaftliche Bausubstanz, die teilweise bis an das vorhandene Neubaugebiet heranreicht, und andererseits bestimmt durch größere Neubaugebiete im Süden und Osten des Dorfes. Für die Schnittstelle zwischen dem alten Dorf und dem Neubaugebiet wäre sicherlich eine Gestaltungssatzung wünschenswert, diese ist aber bisher politisch nicht durchsetzbar, nachdem sich der überwiegende Teil der Dorfbevölkerung bei einer Umfrage gegen eine solche Satzung ausgesprochen hat. Es ist jedoch nicht zu befürchten, daß das vorhandene Ortsbild durch die Neubebauung beeinträchtigt wird. Das geplante Neubaugebiet wird allseitig von bestehender Bebauung umgrenzt und stellt somit einen unbeplanten Bereich im Innenbereich des Dorfes dar. Durch das Ausfüllen dieser "Baulücke" wird das vorhandene Ortsbild städtebaulich nicht beeinträchtigt, weil die städtebaulichen Werte denen der vorhandenen Bebauung entsprechen.

### 3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch die Planzeichnung festgelegt. Er umfaßt einen Bereich östlich des ursprünglichen Dorfes zwischen "Basser Straße" und "Am Rischanger".

### 4. Topographie

Das Gelände hat ein leichtes Gefälle von Norden nach Süden.

## 5. Bodenordnende Maßnahmen

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat mit Beschluß vom 05.04.1979 die Umlegung für den Planbereich angeordnet. Die Durchführung dieser Maßnahme obliegt dem von der Stadt gebildeten Umlegungsausschuß.

Durch die Umlegung sollen die Grundstücke in der Weise neu geordnet werden, daß sie nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes geeignet sind.

## 6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. wurde am 09.10.1980 von der Bezirksregierung Hannover genehmigt und ist durch Veröffentlichung am 20.12.1980 in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung - Leine-Zeitung - wirksam geworden. Die Genehmigung wurde außerdem am 22.01.1981 im Amtsblatt für den Landkreis Hannover bekanntgemacht.

Der Bebauungsplanentwurf ist nur in seinem südlichen Teilbereich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Daher wird für den Geltungsbereich des Planentwurfes parallel zum Bebauungsplan-Verfahren die Flächennutzungsplanänderung Nr. 4 durchgeführt.

## 7. Entwicklungsplanung

Für den Bereich des Stadtteiles Basse der Stadt Neustadt a. Rbge. liegt keine ausdrücklich beschlossene Entwicklungsplanung gemäß § 1 Abs. 5 BBauG vor.

## 8. Planentwurf

### a) Art der Nutzung

Der Bebauungsplanentwurf soll die Bebauung eines größeren Bereiches, der von überwiegender Wohnnutzung umschlossen wird, im Rahmen der Eigenentwicklung sicherstellen. Nordwestlich des Plangebietes grenzt ein landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb an. Durch die Ausweisung eines Dorfgebietes gemäß § 5 BauNVO wird den Belangen des Betriebes im Rahmen der Bestandsnutzung, die durch die vorhandene umliegende Wohnbebauung vorgegeben und eingeschränkt wird, Rechnung getragen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so festgesetzt, daß sie weder die zulässige landwirtschaftliche Nutzung des Betriebes noch die künftige Wohnbebauung beeinträchtigen. Aufgrund der bestehenden Situation auf dem landwirtschaftlichen Betriebsgelände, bedingt durch die vorhandenen Baulichkeiten und den Grundstückszuschnitt, kann eine mögliche emissionsträchtige Anlage zur intensiven Tierhaltung nur so errichtet werden, daß diese in einem Abstand von max. 60 m zur bestehenden, umliegenden Wohnnutzung erstellt werden kann. Im Planentwurf ist berücksichtigt, daß die künftigen baulichen Anlagen ebenfalls einen Abstand von mindestens 60 m zu einer möglichen Anlage für intensive Tierhaltung einhalten. Die künftigen Bewohner des in dem als "Dorfgebiet" ausgewiesenen Planbereich haben mit landwirtschaftstypischen

Immissionen zu rechnen und diese nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu dulden, sofern die nach der VD/3471 - Tierhaltung - Schweine noch zulässigen Grenzwerte nicht überschritten werden. Der südliche Teilbereich wird wie bisher schon im Bebauungsplan Nr. 822 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

b) Maß der baulichen Nutzung

Sowohl in dem als Dorfgebiet als auch in dem als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Bereich werden eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,4 ausgewiesen. Aus der Sicht der städtebaulichen Ordnung entspricht das gewählte Maß der Nutzung dem Ziel, den Planbereich mit der im Stadtteil Basse üblichen Dichte zu entwickeln.

c) Geschoßzahl

Die Geschossigkeit wird entsprechend der überwiegend bestehenden umliegenden Bebauung eingeschossig festgesetzt.

d) Bauweise

Als Bauweise wird, entsprechend der dörflichen Struktur, die offene Bauweise ausgewiesen. Um die für ein dörfliches Gebiet nicht geeignete städtische Wohnform der Reihenhausezeile zu verhindern, sind nur Einzelhäuser zulässig.

e) Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden ausreichend ausgewiesen und so angebracht, daß eine im Umlegungsverfahren vorzunehmende sinnvolle Grundstücksaufteilung ermöglicht wird und den zukünftigen Bauherren durch die Festlegung der Baugrenzen ausreichende Möglichkeiten für die Standortwahl der Gebäude eröffnet werden.

f) Erschließung

Das Baugebiet wird durch östlich und südlich angrenzende vorhandene öffentlich gewidmete Verkehrsflächen erschlossen, darüber hinaus wird eine innere Erschließung durch die Ausweisung einer Stichstraße mit Wendehammer ermöglicht. Durch die Ausweisung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende private Stichwegen werden auch die Baugrundstücke erschlossen, die keine direkte Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen erhalten. Die geplante Wegeverbindung zwischen "Basser Straße" und der Straße "Sandfeld" hat zwei wesentliche Funktionen zu erfüllen:

- a) Als fußläufige Verbindung zwischen der Hauptstraße mit den hier befindlichen Infrastruktureinrichtungen und dem südlichen Siedlungsbereich.
- b) Diese Fläche dient ebenfalls zur Unterbringung öffentlicher Ver- und Entsorgungsleitungen für das Baugebiet und die umliegende Bebauung. Für die Anlieger dieser Fußwegeverbindung, die bisher schon ein Nutzungsrecht zur Zufahrt zu ihren Grundstücken über diesen Weg hatten, wird dieses Recht auch in Zukunft durch entsprechende Regelung bei Widmung der Fläche aufrecht erhalten.

Die neu anzulegende Stichstraße soll in 6 m Breite angelegt werden; sowohl Fahrbahn als auch Fußweg, dieser abgesetzt durch eine Muldengosse, werden von Verbundsteinpflaster ausgebildet. Am Kopf des notwendigen Wendehammers werden 4 öffentliche Stellplätze für den Besucherverkehr ausgewiesen. Die geplante Fuß- und Radwegeverbindung wird ebenfalls in Verbundsteinpflaster hergestellt.

Über die Sandfeldstraße und die Straße "Zum Rischanger" ist das Plangebiet an bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Abwasser, Elektrizität und Telefon angeschlossen. Im nord-östlichen Planbereich wird eine erforderliche Trafostation ausgewiesen. Für die Versorgung des durch die Stichstraße erschlossenen Baugebietes ist für die erforderliche Kabeltrasse ein Leitungsrecht ausgewiesen worden. Die Niederschlagsentwässerung der Straßen erfolgt über den Vorfluter am "Rischanger".

Die Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz soll den Werten des Arbeitsblattes N 405 (Wasserversorgungs-Rohrnetz Löschwasser, Technische Regeln DVbN) entsprechen. Zur Unterstützung der Löschwasserversorgung im Plangebiet ist in der geplanten Stichstraße im Bereich des Wendehammers ein Unterflurhydrant NW 100 einzubauen.

g) Öffentliche Spielplätze

Nachweis der Spielplatzfläche nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze für das Plangebiet:

GFZ für MD und WA	=	0,4
Nettowohnbaufläche für MD und WA	=	14.491 qm
Geschoßfläche	=	5.797 qm
2 % Anteil für Spielfläche Nettospielfläche	=	116 qm
Bruttospielfläche Netto + 50 %	=	174 qm =====

In einer mittleren Entfernung, südlich des Plangebietes, liegt auf dem Gelände der ehemaligen Basser Schule ein bestehender Spielplatz in der Größe von 3.000 qm. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. weist diesen Spielplatz als öffentlichen Spielplatz aus. Der dem Flächennutzungsplan als Beiplan dienende Spielplatzbedarfsplan weist nach, daß für den gesamten Ortsbereich von Basse eine Spielplatzbedarfsfläche von 2.244 qm nach den Richtlinien des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze erforderlich ist. Da das Plangebiet innerhalb des theoretischen Einzugsbereiches nach NSpPG liegt und die Bedarfsfläche mit 174 qm sehr gering ist, und darüber hinaus der in der Nähe vorhandene Spielplatz mit einer Größe von 3.000 qm sowie die Nähe des Baugebietes zur freien, un bebauten Landschaft den Spielplatzbenutzern

vielgestaltige und kreative Betätigung ermöglichen, wird auf die gesonderte Ausweisung eines Spielplatzes im Planbereich verzichtet.

9. Sonstiges

Das Landesverwaltungsamt hat mitgeteilt, daß im Bebauungsplan möglicherweise archäologische Funde zu erwarten sind. Im Baugenehmigungsverfahren sind daher die Ausschachtungsarbeiten bei den Denkmalbehörden anzeigepflichtig.

10. Städtebauliche Flächenbilanz

Fläche des Plangebietes	:	15.799 qm = 100 %
davon		
Allgemeines Wohngebiet	:	2.424 qm = 15,3 %
Dorfgebiet	:	12.067 qm = 76,4 %
Öffentliche Verkehrsflächen		
a) Straßen	:	806 qm = 5,2 %
b) Fuß- und Radweg	:	340 qm = 2,2 %
Fläche für öffentliche Versorgungseinrichtungen		
Trafo-Station	:	130 qm = 0,9 %
Zulässige Grundfläche		
a) Allgemeines Wohngebiet	:	727 qm
b) Dorfgebiet	:	3.620 qm
Zulässige Geschoßfläche		
a) Allgemeines Wohngebiet	:	970 qm
b) Dorfgebiet	:	4.827 qm

11. Kosten für die Gemeinde

Der Umfang und die Verteilung der Erschließungskosten richten sich nach der gemeindlichen Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen.

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen folgende Kosten gemäß §§ 127 und 128 BauGB, getrennt nach

- a) Grunderwerb
- b) Freilegung
- c) Ausbau

Da für den Planbereich ein Umlegungsverfahren durchgeführt wird, entstehen der Stadt Neustadt a. Rbge. für Grunderwerb und Freilegung keine Kosten.

Neustadt a. Rbge., d. 16. Juli 1991

.....  
Bürgermeister

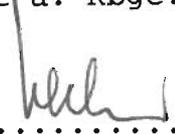


.....  
Stadtdirektor J.V.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am **4. Juli 1991** als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BBauG beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 824 "Sandfeldstraße" der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Basse, vom **4. Dezember 1984** bis einschließlich **11. Januar 1985** öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den **16. Juli 1991**

  
.....  
Bürgermeister



  
.....  
Stadtdirektor o.V.

Aufgestellt:

Stadt Neustadt a. Rbge., den 17.04.1991  
Stadtplanungsamt

  
Knieriem

Art der Erschließungs- anlage	Anzahl		Kosten je qm Stck m	Kosten insgesamt 100 %	umzulegende Kosten %	Gemeinde- anteil %
	qm Stck m	qm Stck m				
1. Ausbau der Stichstr.	806 qm	135,--	108.810,--	97.929,--	10.881,--	
2. Ausbau Fuß- u. Radweg	340 qm	100,--	34.000,--	--	34.000,--	
3. RW-Kanal hiervon 50 % Zu 1.	90 m	125,--	5.625,-- 5.625,--	5.062,-- nach Satzung	563,--	
4. RW-Kanal Zu 2.	90 m	125,--	11.250,--		11.250,--	
5. Beleuchtung	4 Stck 1.800,--		7.200,--	6.480,--	720,--	
Kosten insgesamt:				172.510,--	109.471,--	57.414,--

Für den von der Stichstraße zu erstellenden Schmutzwasserkanal ergeben sich folgende Kosten:  
90 m x 400,-- DM = 36.000,-- DM. Diese Kosten werden gemäß städt. Kanalbeitragsatzung durch Kanalbaubei-  
träge gedeckt.

Aufgestellt:  
Stadt Neustadt a. Rbge., den 04.04.1991  
Stadtplanungsamt

*Knieriem*  
Knieriem