

Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf  
**Klarstellungs- und Ergänzungssatzung**  
**„Rehbürger Straße“**  
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB)  
mit örtlicher Bauvorschrift  
mit Begründung  
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet  
Hannover, im September 2006

**Susanne Vogel** ■  
■ Dipl.-Ing. Architektin  
■ Bauleitplanung

Konkordiastr.14 A  
30449 Hannover  
Tel.: 0511-21 34 98 80  
Fax: 0511-45 34 40

mail: [info@geffers-planung.de](mailto:info@geffers-planung.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Rehburger Straße“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB mit örtlicher Bauvorschrift.....</b>	<b>3</b>
<b>Anlage</b> zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „ <b>Rehburger Straße</b> “ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB (Karte mit dem räumlichen Geltungsbereich der Satzung) .....	4
<b>Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Rehburger Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift</b>	
1. Ziel und Zweck der Satzung .....	6
2. Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, Ergänzung .....	7
a) Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils .....	7
b) Ergänzung .....	8
3. Geordnete städtebauliche Entwicklung.....	8
4. Bestandsaufnahme .....	9
5. Erschließung, Bebauung.....	10
6. Örtliche Bauvorschrift.....	11
7. Abwägung der betroffenen Belange.....	11
a) Wohnbedarf .....	11
b) Erschließung.....	11
c) Immissionsschutz .....	12
d) Eingriffsregelung.....	13
<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>18</b>

Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf  
**Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Rehburger Straße“**  
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB)  
mit örtlicher Bauvorschrift

**Präambel**

Auf Grund des § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.09.2006 (BGBl. I, S. 2098), und auf Grund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473), und auf Grund der §§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 10.10.2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.06.2005 (Nds. GVBl. S. 208), hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 02. November 2006 die folgende **Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Rehburger Straße“** gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu beschlossen.

**§ 1**

**räumlicher Geltungsbereich**

Durch die Satzung wird die „Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ für einen Teilbereich von Mardorf auf der Südseite der Rehburger Straße festgelegt. Der Verlauf der Grenze ergibt sich aus der Karte, die dieser Satzung als Anlage beigefügt ist. Die Anlage ist Bestandteil der Satzung.

**§ 2**

**überbaubare Grundstücksfläche**

Die Fläche, die in der als Anlage beigefügten Karte durch die eingezeichnete Baugrenze eingegrenzt ist, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

**§ 3**

**Passiver Schallschutz**

Im räumlichen Geltungsbereich Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden folgende Lärmpegelbereiche festgesetzt:

- Die Flächen in einem Abstand von 6 m bis 21 m zum Nordwestrand des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung werden als Lärmpegelbereich IV festgesetzt.
- Die Flächen im Abstand von 21 m bis 49 m zum Nordwestrand des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung werden als Lärmpegelbereich III festgesetzt.

In den festgesetzten Lärmpegelbereichen (Lärmpegelbereich IV, d. h. maßgeblicher Außenlärmpegel 66 bis 70 dB(A) und Lärmpegelbereich III, d. h. maßgeblicher Außenlärmpegel 61 bis 65 dB(A)), sind Vorhaben nur zulässig, wenn sie die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für diese Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Abschnitt 5, (Nds. MBl. 1991, S. 259) erfüllen.

**§ 4  
Inkrafttreten**

Diese Satzung mit örtlicher Bauvorschrift tritt mit dem Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover in Kraft.

Neustadt a. Rbge., den 21. Nov. 2006

Siegel

gez. Sternbeck

---

Bürgermeister

**Örtliche Bauvorschrift  
zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes des Stadtteils Mardorf  
der Stadt Neustadt a. Rbge.  
(§§ 56 und 97 der Niedersächsischen Bauordnung)  
- Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs -**

§ 2 „Geltungsbereiche“ der örtlichen Bauvorschrift zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes des Stadtteils Mardorf der Stadt Neustadt a. Rbge. wird um den folgenden Absatz 3 ergänzt:

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift umfasst außerdem den räumlichen Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Rehburger Straße“.



Stadt Neustadt a. Rügenberge, Stadtteil Mardorf  
Anlage zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Rehburger Straße"  
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

- Baugrenze Vgl. § 2 der Satzung!
- █ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung

## Begründung

zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Rehburger Straße“  
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB mit örtlicher Bauvorschrift

### 1. Ziel und Zweck der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfasst eine Fläche am Westrand von Mardorf auf der Südseite der Rehburger Straße (L 360) im Anschluss an die vorhandene Bebauung (vgl. den folgenden Kartenausschnitt).



Übersichtskarte

Quelle: Auszug aus der Deutschen Grundkarte © **VKV**

Ziel der Satzung ist, im Stadtteil Mardorf eine Ergänzung der Bebauung zuzulassen, die sich harmonisch an die bestehende Bebauung anfügt.

Mit der Satzung legt die Stadt im für einen kleinen Teilbereich des Stadtteils Mardorf die Grenze des „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ eindeutig fest. Die Satzung dient zunächst der Klarstellung dieser Grenze. Mit der Satzung wird außerdem eine Fläche, die dem Außenbereich zuzurechnen ist, zur Abrundung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil

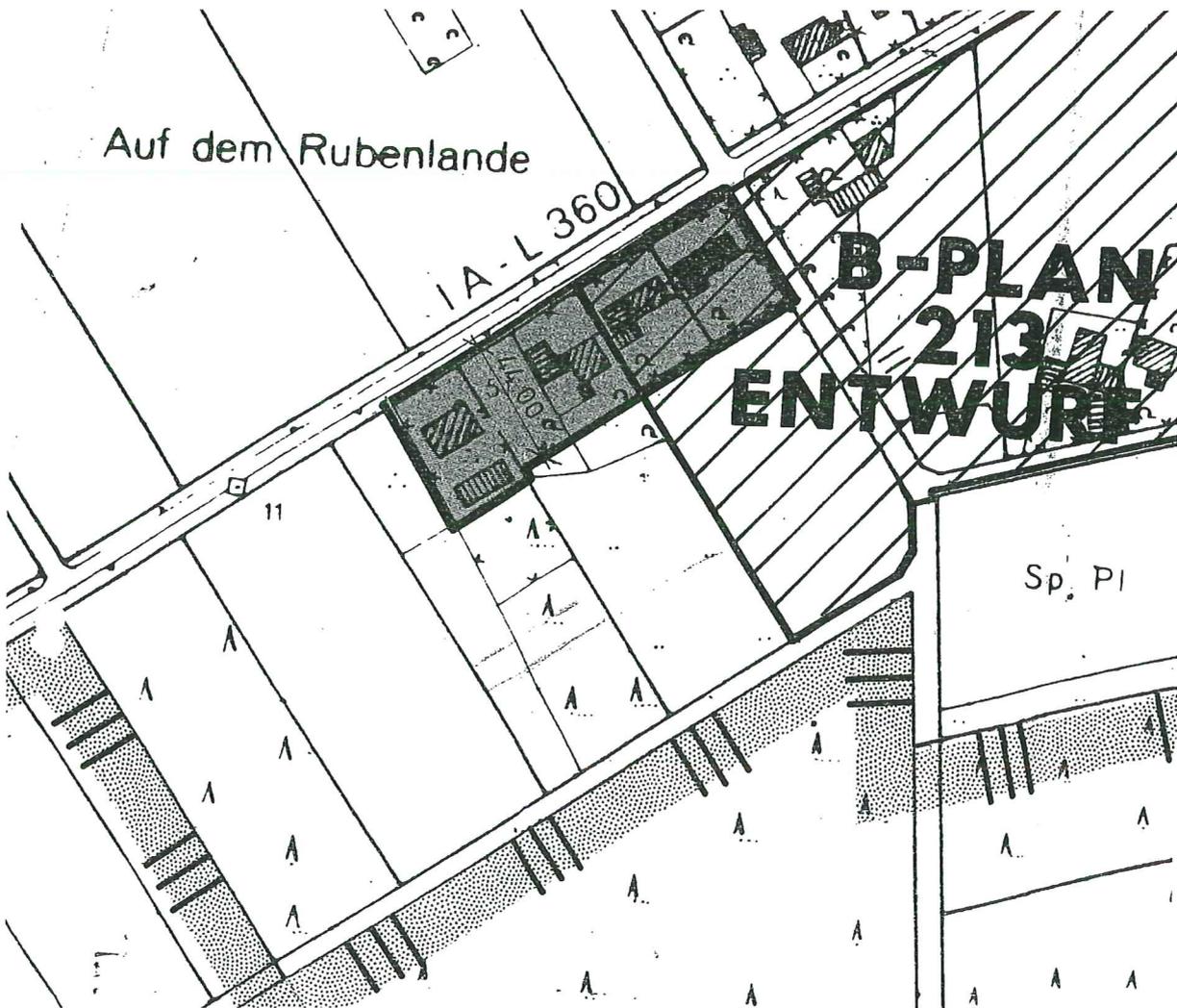
einbezogen. Voraussetzung für die Einbeziehung von Flächen im Außenbereich: Sie müssen „durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt“ sein (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB). Vgl. dazu die Erläuterungen unter Abschnitt 3.b.

Zweck der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist es, eindeutig festzulegen, welche Flächen noch bebaut werden können. Für die Randbereiche der Ortsteile gelten entweder die Vorschriften über das Bauen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) oder über das Bauen im Außenbereich (§ 35 BauGB). Während innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile eine Bebauung, die sich „einfügt“, allgemein zulässig ist, ist im Außenbereich eine Bebauung grundsätzlich nicht zulässig. Für die Frage, welche Bebauung in diesem Teil Mardorfs noch zulässig ist, kommt es also entscheidend auf die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils an. Diese Grenze wird mit der Satzung eindeutig festgelegt.

## 2. Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, Ergänzung

### a) Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils

Die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ergibt sich zum einen aus der „Satzung für die Abgrenzung von Teilen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Stadt Neustadt a. Rbge., - Stadtteil Mardorf -“. Sie umfasst die Grundstücke „Rehburger Straße 23 und 25“ (vgl. den folgenden Planausschnitt).



Satzung für die Abgrenzung von Teilen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Stadt Neustadt a. Rbge., - Stadtteil Mardorf -" (Ausschnitt)

Die Grundstücke „Rehburger Straße 21 und 19“, die ursprünglich ebenfalls im räumlichen Geltungsbereich der Satzung lagen, wurden später durch den Bebauungsplan Nr. 213 „Eichendorffstraße“ überplant.

Die Grundstücke „Rehburger Straße 25A und 25B“ waren bei der Aufstellung der Satzung noch unbebaut und wurden deshalb nicht in Geltungsbereich der Satzung einbezogen. Da hier inzwischen eine Bebauung erfolgt ist, sind sie nun auch dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzurechnen. Sie werden deshalb zur **Klarstellung** in den räumlichen Geltungsbereich der Satzung „Rehburger Straße“ einbezogen.

Mit der „**Klarstellungssatzung**“ (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB) wird lediglich „deklaratorisch“ die Grenze für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile festgelegt (Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, Kommentar, Feb. 2000, § 34, Rdnr. 96). Das bedeutet, dass die Klarstellungssatzung hinsichtlich der Grenzen an den tatsächlichen Innenbereich gebunden ist. Die Satzung dient lediglich der Klarstellung dieser Grenze.

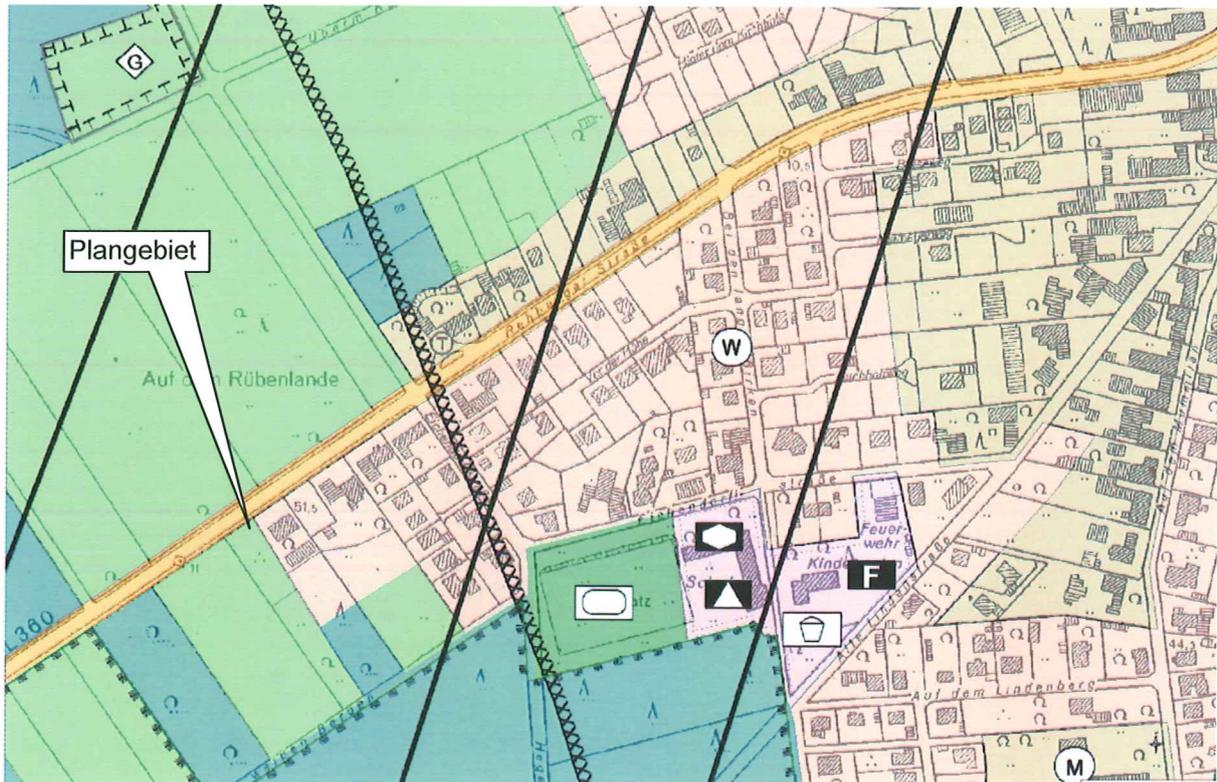
### b) Ergänzung

Die Ergänzungssatzung erfasst den westlichen Teil des Grundstücks Rehburger Straße 25 (Flurstück 72/1), der nicht im räumlichen Geltungsbereich der bestehenden Satzung liegt.

Diese Fläche ist dem Außenbereich zuzurechnen. Hier gelten also derzeit die Vorschriften über das Bauen im Außenbereich (§ 35 BauGB). Eine Bebauung ist grundsätzlich nicht zulässig. Aus der Sicht der Stadt kann diese Flächen aber in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Sie ist durch die vorhandene Bebauung auf der Süd- und Ostseite geprägt.

### 3. Geordnete städtebauliche Entwicklung

Soweit die Satzung Außenbereichsflächen einbezieht, muss sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein (§ 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).



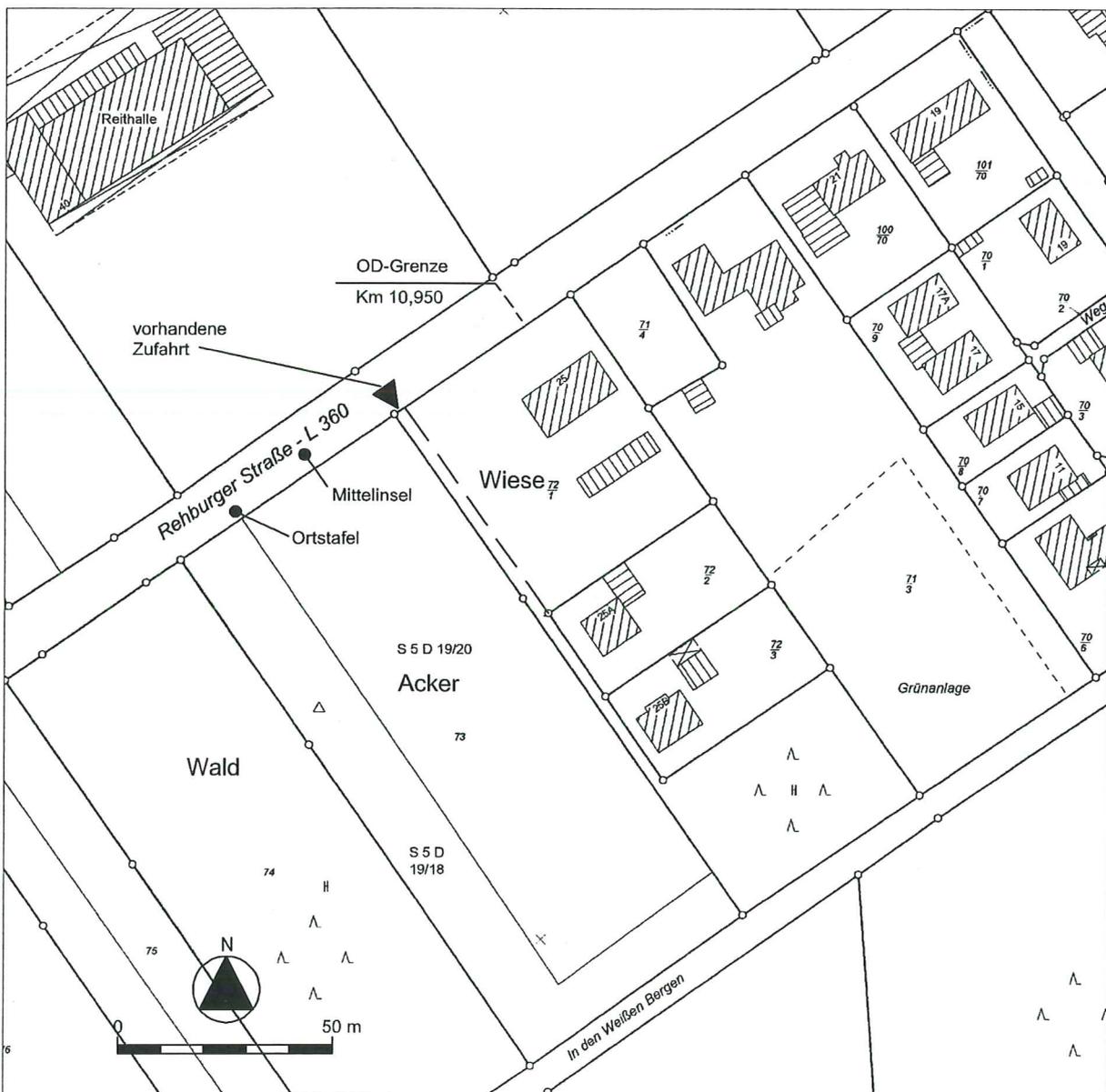
Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge.  
(schwarz-weiß Kopie des farbigen Plans)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. ist die Fläche im räumlichen Geltungsbereich der Satzung als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. (vgl. den folgenden Planausschnitt). Sie grenzt unmittelbar an die Wohnbauflächen, die auf der Südseite der Rehburger Straße dargestellt sind.

Der Flächennutzungsplan stellt die Bodennutzung nur in den Grundzügen dar. Die parzellenscharfe Abgrenzung verschiedenartiger Flächen gehört nicht zu den Grundzügen. Die geringe Abweichung des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans berührt die Grundzüge nicht. Die Satzung ist daher mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

#### 4. Bestandsaufnahme

Bei der unbebauten Fläche im Plangebiet handelt es sich um eine Wiese. Am Westrand gibt es eine 3 m breite, befestigte Zufahrt zu den Grundstücken Rehburger Straße 25A und 25B.



- Bestandsplan -

Die bebauten Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich der Satzung, sind mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut.

Am Nordrand verläuft die Rehburger Straße (L 360). Die Grenze der Ortsdurchfahrt (OD-Grenze) der Landesstraße liegt etwa in Höhe der Mitte des Wohngebäudes „Rehburger Straße 25“ (vgl. den vorstehenden Bestandsplan). Die Flächen im Plangebiet liegen außerhalb der Ortsdurchfahrt. Bei Vorhaben im Plangebiet sind daher die Bestimmungen des § 24 Abs. 1 Nieders. Straßengesetz (NStrG) zu beachten (vgl. unten Abschnitt 5).

Osten grenzen zunächst die mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke auf der Südseite der Rehburger Straße an das Plangebiet. Weiter südlich schließen sich auf dem Flurstück 71/3 und dem östlichen Teil der Flurstücke 71/2 und 71/3 Freiflächen mit umfangreichem Gehölzbestand an. Dies Flächen liegen im Außenbereich.

Am Westrand grenzt eine Ackerfläche an das Plangebiet.

## 5. Erschließung, Bebauung

Die Fläche im Plangebiet kann wie die beiden südlich angrenzenden Wohnhäuser über die bestehende Zufahrt von der Rehburger Straße aus erschlossen werden.

Gem. § 34 Abs. 5 BauGB können in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 getroffen werden. Von dieser Möglichkeit macht die Stadt Gebrauch:

Unter Berücksichtigung der Bauverbotszone wird eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die die Errichtung von max. zwei Einfamilienhäusern ermöglicht.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung liegt im Einwirkungsbereich der relativ stark befahrenen Rehburger Straße (L 360): DTV rd. 4.400 Kfz./24h. Am Rande der Straße gibt es im Plangebiet erheblichen Verkehrslärm. Vgl. dazu im Einzelnen unten Abschnitt 5 „Immissionsschutz“!

Durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird eine Bebauung auf der Südseite der L 360 vorbereitet. Um schädliche Umwelteinwirkungen durch den Verkehrslärm zu vermeiden sind daher Lärmschutzmaßnahmen erforderlich:

Tagsüber wäre ein optimaler Schallschutz auf den Freiflächen der Baugrundstücke nur durch **aktiven Schallschutz** in Form einer Abschirmung (Wall oder Wand) an der Rehburger Straße entlang zu erreichen. Um einen wirksamen Lärmschutz zu erreichen, müsste die Abschirmung weit über das Plangebiet hinaus reichen. Dadurch würde das Ortsbild erheblich beeinträchtigt. Die Wohnhäuser in der Ortslage würden hinter einer Wand oder hinter einem Wall verschwinden. Die Stadt hält das nicht für vertretbar. Der Lärmschutz auf den Freiflächen des Flurstücks kann aber durch die Abschirmwirkung der geplanten Bebauung erreicht werden (vgl. unten Abschnitt 5).

Für den Lärmschutz innerhalb der Gebäude wird **„passiver Lärmschutz“** auf der Grundlage der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Abschnitt 5 „Schutz gegen Außenlärm; Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen“ (Nds. MBl. Nr. 8/1991, S. 270 ff.) festgesetzt. Danach werden Vorhaben nur zugelassen, wenn sie die Anforderungen erfüllen, die in der DIN für den festgesetzten Lärmpegelbereich vorgeschrieben sind. Durch diese Festsetzung wird deutlich darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit erheblichem Verkehrslärm zu rechnen ist und deshalb rechtzeitig an die notwendigen Schutzvorkehrungen gedacht werden sollte. Zu den Schallschutzmaßnahmen gehört auch der Einbau von Lüftungseinrichtungen in Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden. (§ 2 Abs. 1 der Verkehrswege-Schallschutzmaßnahmenverordnung (24. BImSchV)).

Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich der Satzung werden im übrigen künftig nach § 34 BauGB beurteilt, d. h. sie sind nur zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschlie-

ßung gesichert ist. Die Eigenart der näheren Umgebung ist geprägt durch die vorhandene Wohnbebauung mit eingeschossigen Einzelhäusern.

Außerdem müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Ob ein Vorhaben diese Voraussetzungen erfüllt, kann erst im Baugenehmigungsverfahren abschließend beurteilt werden.

## **6. Örtliche Bauvorschrift**

Für einen Teil der Ortslage von Mardorf gilt die „Örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung des Orts- und Straßenbildes des Stadtteils Mardorf der Stadt Neustadt a. Rbge“ (in Kraft getreten am 09.06.1983). In der örtlichen Bauvorschrift ist die Gestaltung der Außenwände, der Dächer, der Einfriedungen und der Werbeanlagen geregelt.

Die Flächen im Plangebiet grenzen unmittelbar an den räumlichen Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift. Sie bilden künftig den neuen Ortsrand. Damit die geplante Bebauung sich harmonisch in das Ortsbild von Mardorf einfügt, wird der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift auf den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ausgedehnt.

## **7. Abwägung der betroffenen Belange**

Mit der Satzung soll die Bebauung in Mardorf geringfügig ergänzt werden. Die Ergänzung erfolgt am Westrand von Mardorf auf der Südseite der Rehburger Straße. Die südlich und östlich angrenzenden Flächen sind bereits bebaut. Die für die geplante Bebauung vorgesehene Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Wie bereits oben ausgeführt, ist die Satzung trotzdem mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

### **a) Wohnbedarf**

Die Satzung erleichtert das Bauen auf einer noch unbebauten Fläche. Sie dient damit der **Deckung der Wohnbedürfnisse** der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Das ist die wesentliche Ziel der Satzung.

### **b) Erschließung**

Die Belange des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser und der Abfallentsorgung sind aufgrund der vorhandenen Erschließung in Mardorf berücksichtigt. Der Stadtteil ist an die zentrale Wasserversorgung, an die Elektrizitätsversorgung und an die zentrale Schmutzwasserbeseitigung angeschlossen.

Eine geordnete Oberflächenentwässerung ist möglich: Das auf dem Baugrundstück anfallende Oberflächenwasser kann wie bisher an Ort und Stelle versickert werden. Ein entsprechender Nachweis muss im Baugenehmigungsverfahren geführt werden.

Die Verkehrserschließung ist vorgegeben. Sie erfolgt über die Rehburger Straße:

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Landesstraße L 360. Die Grenze der Ortsdurchfahrt ist in Höhe des vorhandenen Wohnhauses auf dem Grundstück Rehburger Straße 25 festgesetzt (vgl. den Kartenausschnitt auf Seite 9). Bei Vorhaben im Plangebiet sind daher die Bestimmungen des § 24 Abs. 1 Nieders. Straßengesetz (NStrG) zu beachten: In der Bauverbotszone dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn nicht errichtet werden. Das gilt auch für sonstige bauliche Anlagen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Werbeanlagen.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr hat im Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, dass eine Ausnahme vom Bauverbot und eine Sondernutzungs-

erlaubnis erst mit Eingang des Bauantrags der künftigen Bauvorhaben im Rahmen der Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren erteilt werden kann.

### c) Immissionsschutz

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung erfordern vor allem die Vermeidung oder Minderung von Emissionen und Immissionen (Immissionsschutz). Sie erfordern auch die Umweltvorsorge:

Im Plangebiet können schutzbedürftige Nutzungen z. B. Wohnen entstehen, die vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche bewahrt werden müssen. Emittierende Nutzungen mit Gewerbelärm, die zu unzumutbaren Belästigungen führen könnten, sind im Plangebiet und seiner Nachbarschaft weder vorhanden noch geplant. Im Plangebiet gibt es jedoch die Immissionen, die durch die landwirtschaftlichen Betriebe im Ort und bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftliche Flächen entstehen. Sie müssen als ortsüblich hingenommen werden. Die geplante Bebauung rückt nicht näher an die landwirtschaftlichen Betriebe heran als die bestehende Wohnbebauung innerhalb der Ortslage. Die Planung führt daher nicht zu einer Verschärfung möglicher Immissionskonflikte.

Verkehrslärm wird im Plangebiet in erheblichem Umfang durch die Landesstraße L 360 verursacht. Aufgrund der vorhanden baulichen Nutzung in der Umgebung des Plangebiets wird für das Plangebiet der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) zugrunde gelegt.

Für die Beurteilung der Lärmbelastung müssen die Orientierungswerte (OW) des Beiblatts 1 zur DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte (IGW) gem. Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV herangezogen werden. Ein optimaler Schallschutz ist erreicht, wenn die OW eingehalten werden. Die IGW sollten nicht überschritten werden. Sie liegen um 4 dB(A) über den OW. Für die geplante Bebauung ist eine Einhaltung der OW anzustreben.

Die OW und IGW für ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ergeben sich aus der folgenden Tabelle:

Baugebiet	tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr)		Nachts (22.00 - 6.00 Uhr)	
	OW	IGW	OW	IGW
WA	55	59	45	49

Der Beurteilungspegel für den Verkehrslärm, der mit den OW und IGW zu vergleichen ist, hängt im wesentlichen von der maßgebenden Verkehrsstärke M in Kfz/h auf einer Straße ab, von dem maßgebenden Lkw-Anteil und von der zulässigen Geschwindigkeit.

Die maßgebende Verkehrsstärke wird aus dem DTV (durchschnittlicher täglicher Verkehr, Kfz/24h) errechnet. Für die L 360 gibt es das Ergebnis aus der Verkehrsmengenkarte 2000. Darin ist im Westen von Mardorf an der L 193 eine Zählstelle angegeben mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von 4.336 Kfz/24h.

Auf der Grundlage des DTV aus dem Jahre 2000 hat die Planbearbeiterin die Auswirkungen der Verkehrslärms auf den Änderungsbereich nach den Vorgaben der Verkehrslärmschutzverordnung berechnet.

Es wird von einer prognostizierten weiteren Zunahme des Kfz.-Verkehrs in den nächsten 10 Jahren um 10 % auf 4.840 Kfz./24h ausgegangen. Wenn es keine Zählergebnisse gibt, ist nach der RLS-90, Tab. 3, bei Landesstraßen mit einem Lkw-Anteil von 20 % am Tage und 10 % nachts zu rechnen. Außerdem wurde die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h am Rande des Plangebiets zugrunde gelegt.

Die Lärmberechnung hat ergeben, dass bei freier Schallausbreitung

- die Orientierungswerte in einem Abstand (von der Mittelachse des nächstgelegenen Fahrstreifens) von 75 m am Tage und von 63 m nachts eingehalten werden und
- die Immissionsgrenzwerte in einem Abstand von 40 m am Tage und von 34 m nachts eingehalten werden.

Daran zeigt sich, dass bei freier Schallausbreitung die OW im gesamten Plangebiet nicht eingehalten werden. Die IGW werden im südlichen Teil des Plangebiets eingehalten.

Aufgrund der Bauverbotszone an der L 360 muss die geplante Bebauung einen Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand einhalten. In diesem Abstand werden die OW für ein WA tagsüber um 8 dB(A) und die IGW um 4 dB(A) überschritten.

Die Stadt hält diese Überschreitungen für vertretbar. Die Straße liegt am Nordrand des Grundstücks, so dass auf der Südseite des neuen Gebäudes tagsüber ein lärmgeschützter Bereich im Freien geschaffen werden kann. Der Lärmschutz, der durch das neue Gebäudes erreicht wird, lässt sich durch entsprechende Anordnung von Nebenanlagen und Mauern noch verbessern. Auf der Südseite des Gebäudes kann ein um bis zu 10 dB(A) niedrigerer Beurteilungspegel angesetzt werden, so dass hier Wohnbereiche im Freien geschaffen werden können, für die tagsüber der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) eingehalten wird.

Während der Nachtzeit muss der notwendige Schallschutz im Gebäude erreicht werden. Dafür kommt nur Schallschutz an den Gebäude in Betracht („passiver Lärmschutz“). Dieser Schallschutz ist in der **DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“**, Abschnitt 5 „Schutz gegen Außenlärm; Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen“ (Nds. MBl. Nr. 8/1991, S. 259) geregelt. In der DIN werden die Anforderungen auf der Grundlage von **Lärmpegelbereichen** für verschiedene schutzbedürftige Raumarten festgelegt (Tabelle 8 der DIN). Es erscheint zweckmäßig diese Anforderungen für das Plangebiet verbindlich vorzuschreiben, damit innerhalb der Gebäude während der Nachtzeit ein ausreichender Lärmschutz erreicht wird.

Die Lärmpegelbereiche werden für Verkehrslärm nach dem Beurteilungspegel für den Tag festgelegt, wobei zu den errechneten Werten noch 3 dB(A) zu addieren sind (Abschnitt 5.5.2 der DIN). Der Südrand der Bauverbotszone, für den ein Beurteilungspegel von 63 dB(A) am Tage ermittelt wurde, liegt also im Lärmpegelbereich IV (66 bis 70 dB(A)). Wenn bereits am Tage die notwendige Ruhe innerhalb der Gebäude erreicht wird, ist die Situation nachts noch günstiger, da der Verkehrslärm nachts erheblich geringer ist.

Auf der Grundlage der ermittelten Lärmpegelbereiche werden für das Plangebiet die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

#### **d) Eingriffsregelung**

Bei den folgenden Ausführungen orientiert sich die Stadt an der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“, die die Landesregierung Nordrhein-Westfalen 1996 herausgegeben hat. Sie wird im folgenden kurz als „Arbeitshilfe“ bezeichnet.

Gem. § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB sind auf die Satzungen nach Abs. 4 Nr. 3 ergänzend § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a anzuwenden. Der vom Eingriff betroffene Raum (Untersuchungsraum) sind daher die bislang im Außenbereich liegenden Flächen im räumlichen Geltungsbereich der Satzung (Westteil des Flurstücks 72/1).

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung hat Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Diese Belange werden in erster Linie dadurch beein-

trächtigt, dass die Satzung eine bauliche Nutzung von Freiflächen ermöglicht, auf denen bisher keine bauliche Nutzung zulässig ist. Dadurch entsteht eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Die bestehende Nutzung der Flächen im Untersuchungsraum ergibt sich aus dem Bestandsplan auf Seite 9: Bei dem geplanten Baugrundstück handelt es sich um eine Wiese, die als Intensivgrünland einzustufen sind. Dieser Biotoptyp hat den Grundwert 4. (vgl. den Übersichtsplan und die Tabelle A „Ausgangszustand des Untersuchungsraums“).

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangssituation)	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
	3.2	Intensivgrünland	1.400	4	1	4	5.600
<b>Gesamtflächenwert A:</b>							<b>5.600</b>

### Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichsmaßnahmen

Nach der Bewertung des Ausgangszustandes erfolgt die Bewertung des geplanten Zustandes, der sich aufgrund der Festsetzungen der Satzung und des künftig anzuwendenden § 34 BauGB ergibt (vgl. die folgende Tabelle B).

B. Zustand des Untersuchungsraums gem. den Festsetzungen der Satzung und gem. § 34 BauGB								
1	2	3	4a	4b	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangssituation)	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Flächenanteil (%)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
		Baugrundstück		1.400				
	1.1	Gebäude, versiegelte Fläche	37,5	525	0	1	0	0
	4.1	Zier- u. Nutzgarten, strukturarm		875	2	1	2	1.750
Gesamtfläche				1.400				
<b>Gesamtflächenwert B:</b> (Summe Sp8)							<b>1.750</b>	

Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts entstehen durch die geplante Bodenversiegelung. Versiegelte Flächen haben den Grundwert 0, Zier- und Nutzgärten werden bei Neubauten mit dem Grundwert 2 veranschlagt. Aufgrund der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung kann von einer zulässigen Grundflächenzahl von max. 0,25 ausgegangen werden. Unter Berücksichtigung von Nebenanlagen, Stellplätzen etc. ergibt sich eine zulässige Versiegelung von max. 37,5 % der Grundstücksfläche. Betroffen sind daher rd. 525 m<sup>2</sup>, die versiegelt werden können. Diese Verschlechterung gegenüber dem Intensivgrünland (Grundwert 4) bedeutet eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Sie muss ausgeglichen werden.

Aufgrund der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ergibt sich ein Gesamtflächenwert von 1.750 Punkten. Die Gesamtbilanz ergibt sich aus der Differenz der beiden Gesamtflächenwerte:

<b>C. Gesamtbilanz</b>
------------------------

(Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)
---

<b>-3.850</b>
---------------

Nach der rechnerischen Gesamtbilanz besteht in dem Plangebiet ein Kompensationsdefizit von rd. 3.850 Punkten. Wegen der geringen Größe ist ein Ausgleich innerhalb des Plangebiets nicht möglich. Zum Ausgleich muss daher eine andere Fläche im Stadtgebiet entsprechend aufgewertet werden. Das kann dadurch erreicht werden, dass die Stadt aus ihrem Kompensationsflächenpool eine Fläche zur Verfügung stellt.

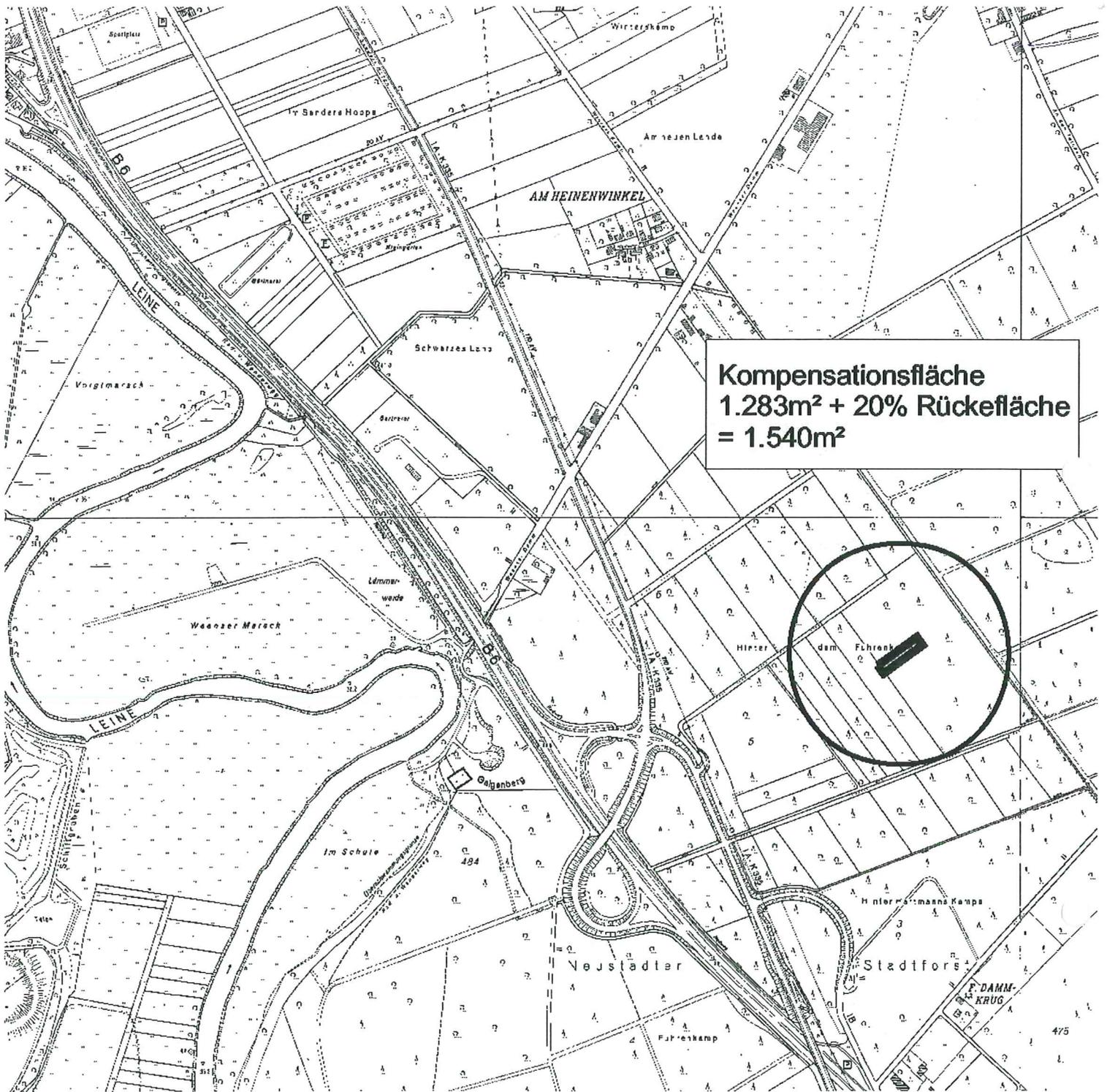
Die Kompensationsfläche liegt östlich der Bundesstraße B 6, in Höhe des „Dammkrugs“ (vgl. den Übersichtsplan auf Seite 16). Es handelt sich um eine rd. 1.500 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Flurstücks 36, Flur 13, Gemarkung Neustadt a. Rbge. (vgl. den Kartenausschnitt auf Seite 17).

Der erforderliche Ausgleich ist durch eine vertragliche Vereinbarung mit dem betroffenen Grundstückseigentümer verbindlich geregelt. Die durchzuführende Kompensationsmaßnahme hat das Ziel ökologische Waldsanierung.

Darüber hinaus gibt es eine Vereinbarung zwischen der Stadt Neustadt a. Rbge. und der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover, dass Kompensationsmaßnahmen durch Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Unteren Naturschutzbehörde nachhaltig gesichert werden. Das geschieht auch in diesem Fall.

Das **Landschaftsbild** ist von der geplanten Bebauung nur geringfügig betroffen. Der bestehende Ortsrandbereich wird nur auf einer kleinen Fläche erweitert.

Zusammenfassend ergibt sich nach Durchführung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.



Kompensationsfläche  
1.283m<sup>2</sup> + 20% Rückefläche  
= 1.540m<sup>2</sup>

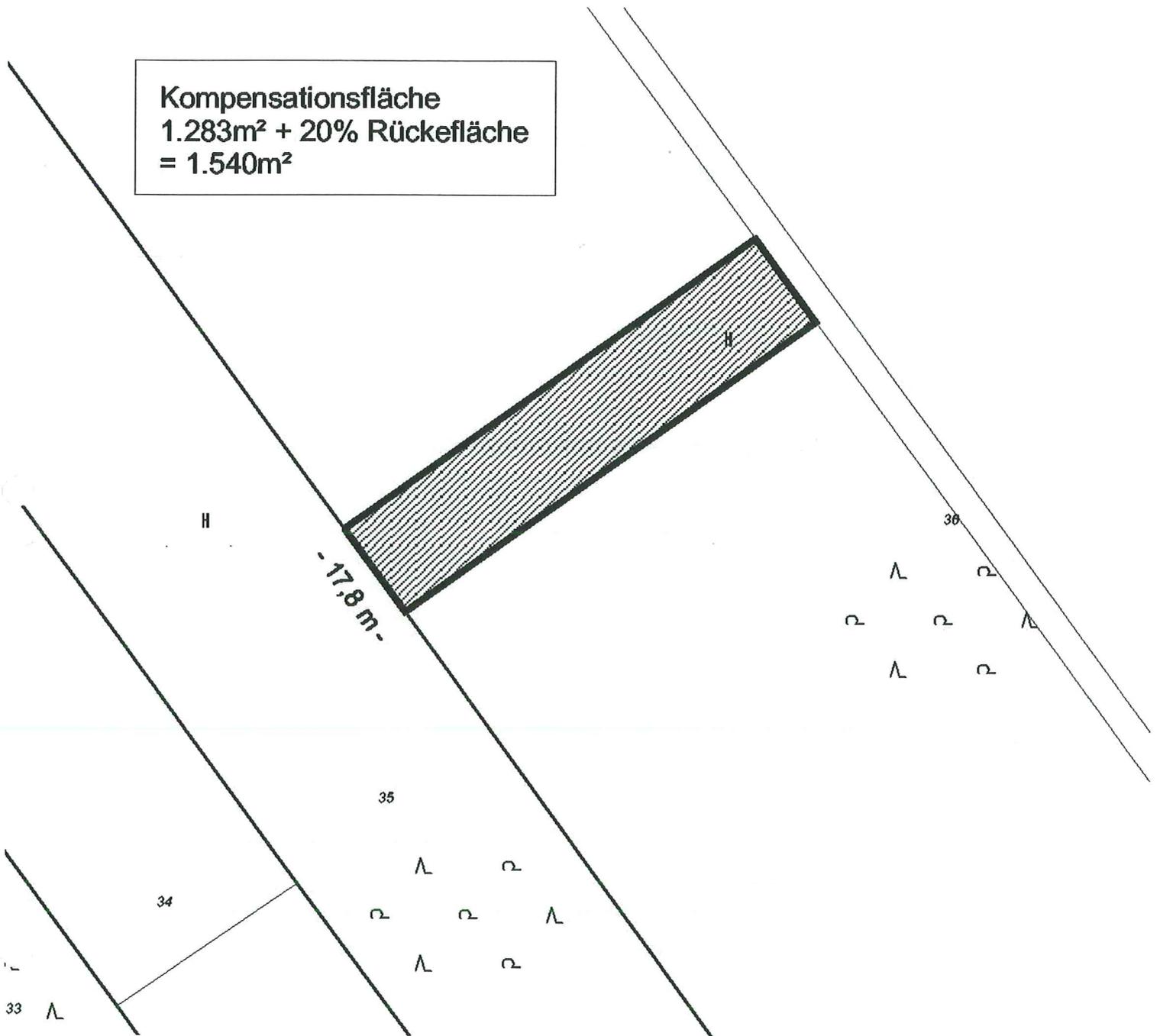
Lage der Kompensationsfläche für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung  
"Rehburger Straße" in der Gemarkung Neustadt a. Rbge.



M. 1 : 10.000

Computerkartografie: 24.01.2006 B.Grote

Kompensationsfläche  
1.283m<sup>2</sup> + 20% Rückefläche  
= 1.540m<sup>2</sup>



## Kompensationsfläche nach § 21 BNatSchG

Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Rehburger Straße" im Stadtteil Mardorf

Kompensationsfläche: Gemarkung Neustadt a. Rbge., Flur 13, Flurstück 36  
Flächengröße 1.540m<sup>2</sup>

Entwicklungsziel: ökologische Waldsanierung



M. 1 : 1.000

## Verfahrensvermerke

### Planverfasser

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Rehburger Straße“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) der Stadt Neustadt a. Rbge. mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im September 2006

gez. Vogel

### Aufstellungsbeschluss und öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 24.04.2006 die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Rehburger Straße“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB mit örtlicher Bauvorschrift beschlossen, dem Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Rehburger Straße“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 06.05.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Rehburger Straße“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben von Montag, den 15.05.2006 bis einschließlich Freitag, den 16.06.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.05.2006 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

### Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Rehburger Straße“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB mit örtlicher Bauvorschrift in seiner Sitzung am 02.11.2006 (§ 34 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 21. Nov. 2006

Der Bürgermeister

gez. Uwe Sternbeck

Siegel

### Inkrafttreten

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat gem. § 34 Abs. 5 in Verb. mit § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch am 14. Dez. 2006 im Gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover bekannt gemacht, dass die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Rehburger Straße“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung beschlossen worden ist.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Rehburger Straße“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am 14. Dez. 2006 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 22. Dez. 2006

Der Bürgermeister  
i.A.

Siegel

gez. Wippermann

### Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Rehburger Straße“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB mit örtlicher Bauvorschrift ist eine Verletzung der in § 215 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorschriften beim Zustandekommen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den \_\_\_\_\_

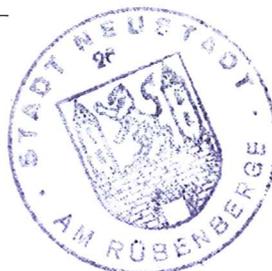
Der Bürgermeister

### Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der **Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Rehburger Straße“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB** der Stadt Neustadt a. Rbge. mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu mit der Urschrift wird beglaubigt.

Neustadt a. Rbge., den 05. Feb. 2007

Der Bürgermeister



i. A. *Wippermann*