

Bauleitplanung der Gemeinde Messenkamp

Samtgemeinde Rodenberg - Landkreis Schaumburg

Begründung

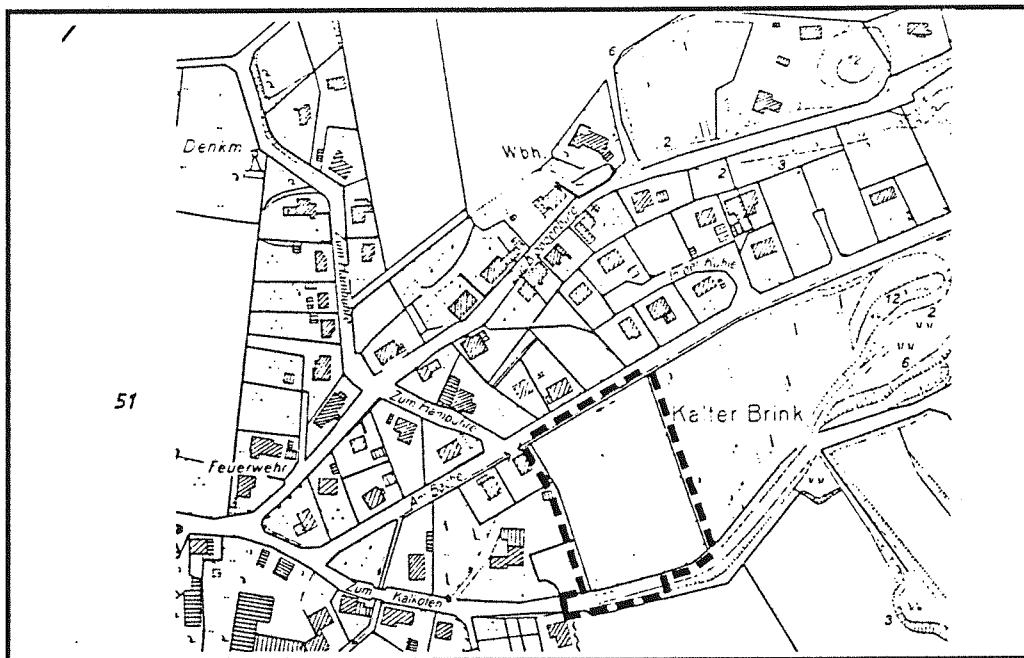
- gem. § 9 Abs. 8 BauGB -

B-Plan Nr. 4

"Kalter Brink"

OT Altenhagen II

einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung



Urschrift

Matthias Reinold - Planungsbüro
Dipl.-Ing. für Raumplanung und Städtebau
32540 Hessisch Oldendorf - Kleinenwieden 35
Telefon 05152-1566 Telefax 05152-51857

Gliederung

1. Grundlagen

2. Planungsrelevante Rahmenbedingungen

3. Aufgaben des B-Planes

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

4.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

4.3 Zustand des Plangebietes

5. Inhalte des B-Planes

5.1 Bauliche Nutzung

5.2 Verkehrsflächen

5.3 Kinderspielplatz

5.4 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

5.5 Belange des Umweltschutzes

5.5.1 Belange von Natur und Landschaft

5.5.2 Immissionsschutz

5.5.3 Altablagerungen

6. Daten zum Plangebiet

7. Durchführung des B-Planes

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

7.2 Ver- und Entsorgung

7.3 Kosten für die Gemeinde

8. Abwägung

9. Verfahrensvermerk

1. Grundlagen

Der Rat der Gemeinde Messenkamp faßte bereits in seiner Sitzung am 23.05.1995 den Satzungsbeschluß für den B-Plan Nr. 4 „Kalter Brink“, OT Altenhagen II, Gemeinde Messenkamp, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung. Im Rahmen des Anzeigeverfahrens wurde seitens des Landkreis Schaumburg die Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht. Die Verfügung des Landkreises bzgl. der Geltendmachung der Verletzung von Rechtsvorschriften wurde seitens des Landkreis Schaumburg aufgehoben. Eine Überarbeitung und erneute öffentliche Auslegung ist erforderlich.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg stellt für den Bereich des B-Planes Nr. 4 „Kalter Brink“, OT Altenhagen II, Gemeinde Messenkamp, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, zum gegenwärtigen Zeitpunkt Wohnbauflächen dar.

Die getroffenen Festsetzungen werden somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan einschl. seiner wirksamen Änderungen entwickelt. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird entsprochen.

Dieser B-Plan ist auf der Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127 - Inkraftgetreten am 27.01. 1990) erstellt worden.

2. Planungsrelevante Rahmenbedingungen

Der Bauleitplan ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Gem. § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Die mit dem B-Plan Nr. 4 „Kalter Brink“, OT Altenhagen II, Gemeinde Messenkamp, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, verbundenen Ziele und Zwecke sind mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Dieser B-Plan soll einen Beitrag zur kurz- bis mittelfristigen Deckung des erkennbaren Wohnungsbedarfes innerhalb der Gemeinde Messenkamp leisten. Zur Realisierung dieses Zieles werden die im Plangebiet gelegenen Flächen beansprucht.

Die Entwicklung von weiterem Bauland innerhalb der Gemeinde Messenkamp erfolgt auf Grundlage einer konkreten Nachfrage- bzw. Bedarfssituation. Auf der Grundlage der für den OT Altenhagen II,

Gemeinde Messenkamp, erkennbaren und lokal gebundenen Nachfrage nach Bauland und bei Berücksichtigung des auch im OT Altenhagen II erkennbaren Wohnraumbedarfs (Eigenentwicklung), ist diese Baulandausweisung mit dem Grundsatz des § 1 Abs. 3 BauGB, wonach die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, vereinbar.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird zusätzlich durch konkrete Festsetzungen i.V.m. örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung, die Bestandteil dieses B-Planes sind, gewährleistet.

3. Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich i. S. einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Die öffentlichen und privaten Belange sollen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für die weiteren Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

In diesem Sinne soll der B-Plan Nr. 4 „Kalter Brink“, OT Altenhagen II, Gemeinde Messenkamp, die für seinen räumlichen Geltungsbereich zu treffenden städtebaulichen Ziele sichern helfen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu ihrer Verwirklichung schaffen.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 4 „Kalter Brink“, OT Altenhagen II, Gemeinde Messenkamp, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, wird wie folgt begrenzt:

Im Westen: durch die Westgrenzen der Flst. 79/9, 79/22 und eine gedachte Verlängerung des Flst. 87/3.

Im Norden: durch die südliche Grenze der Straße Am Bache, Flst. 113.

Im Osten: durch die Westgrenze des Flst. 48.

Im Süden: durch die südliche und östliche Grenze des Flst. 114/7 und durch die nördliche Grenze des Flst. 70/1.

4.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der B-Plan Nr. 4 „Kalter Brink“, OT Altenhagen II, Gemeinde Messenkamp, einschl örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, hat die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden zum Ziel. Weder im Geltungsbereich rechtsverbindlicher B-Pläne noch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage stehen z. Zt. geeignete Wohnbaugrundstücke zur Verfügung, so daß dem akuten Bedarf durch die Inanspruchnahme der Wohnbaufläche zwischen den B-Plänen Nr. 1 und Nr. 2 Rechnung getragen werden soll.

Zweck dieses B-Planes ist es, die verkehrliche Erschließung im Ortsrandbereich unter Berücksichtigung der Geländeoberflächenneigung bedarfsentsprechend vorzunehmen und die Errichtung der Hauptbaukörper entlang der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche so vorzusehen, daß sie sich den kleinteiligen Gestaltungselementen entsprechend abrundend einfügen. Eine verdichtete Bauweise soll aus Gründen der Schonung des Landschaftsbildes im unmittelbaren Übergangsbereich u. a. aufgrund der vorhandenen Geländeneigung innerhalb dieses Plangebietes nicht realisiert werden.

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch einen landschaftspflegerischen Beitrag dargelegt, der vom Ing. Büro Wolff, Hameln, ausgearbeitet worden ist. Die darin gemachten Aussagen zu Bestand, Bewertung und Kompensation werden im Rahmen dieser B-Planung berücksichtigt. Um den neuen Siedlungsabschnitt landschaftlich schonend in den östlichen Ortsrand der Ortslage Altenhagen II einzufügen, sollen ausreichend dimensionierte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt werden.

Die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung sollen gewährleisten, daß sich die zukünftigen Baukörper hinsichtlich der Proportion und Gestalt an die ortstypische Bauweise orientieren und sich im Bereich der westlichen Ortsrandlage insgesamt unterordnen.

4.3 Zustand des Plangebietes

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt durch die landwirtschaftliche Nutzung (Schafweide) geprägt. Im Norden wird die Grünfläche durch eine alte Pappelbaumreihe, die entlang des Altenhäger Baches steht, begrenzt. Nach Süden hin stehen entlang der Straße "Zum Kalkofen" Laubgehölze. In der Baumschicht dominieren dabei Hainbuche und Stieleiche. Auf einer Teilfläche am südwestlichen Plangebietsrand befindet sich desweiteren ein brachgefallener Obst- und Gemüsegarten.

Die vorhandene Siedlungsstruktur des baulichen Umfeldes wird durch überwiegend freistehende und eingeschossigen Einfamilienhäuser geprägt. Die genannte Einzelhausstruktur grenzt unmittelbar nördlich, westlich und südwestlich an das Plangebiet an.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Bauliche Nutzung

Für die innerhalb des B-Planes festgesetzten Bauflächen wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Folgende Einrichtungen sind zulässig:

1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden-, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Folgende Einrichtungen sind nicht zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltung
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

Der Ausschluß der Nutzungen erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 i. V. m. § 4 BauNVO.

Dieser B-Plan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines neuen und hinsichtlich der Nutzungsstruktur homogen strukturierten Wohnbereiches schaffen. Die vorhandene Lage (Übergangsbereich zur freien Landschaft) und Ausformung des Plangebietes wirken sich auch hinsichtlich der zulässigen Nutzungen auf das Plangebiet aus. Nutzungen, die geeignet sind, durch typische Zweckbauten negativen Einfluß auf das potentielle Landschaftsbild zu nehmen (gewerblichen Zweckbauten in Form von Lagerplätzen o.ä.), sind in diesem Plangebiet aufgrund der Ortsrandlage und mit Rücksicht auf die schon im Süden, Norden und Westen angrenzende Wohnnutzung nicht zulässig.

Der Ausschluß der o.g. Nutzungen soll auch dazu beitragen, daß die typischerweise von gewerblichen Nutzungen/ Betrieben ausgehenden Lärm- und Abgasimmissionen (an- und abfahrende KFZ o.ä.) auf ein verträgliches Minimum reduziert werden.

Aus stadtgestalterischer Sicht sowie aus der Sicht der Landschafts- und Ortsbildpflege werden die Bereiche der unmittelbaren Ortsrandlage mit Geländeneigung (Gefälle in Richtung Norden) als besonders sensibel im Hinblick auf zukünftige Bauungsstrukturen angesehen. Die zukünftigen Gebäude sollen daher innerhalb des Plangebietes zurückhaltend in Erscheinung treten. In Anlehnung an die vorhandene Bauungsstruktur innerhalb des Siedlungsbereiches Kalter Brink und Umfeld wird für den Bereich des festgesetzten **WA-Gebietes** eine **eingeschossige Bauweise** sowie eine

Einzelhausbebauung (nur Einzelhäuser zulässig) mit einer **Grundflächenzahl = 0,3** festgesetzt. Die zukünftigen Baukörper können nahtlos an die angrenzende vorhandene Bebauung angeschlossen werden. Zur Gewährleistung einer dem Übergangsbereich angemessenen Siedlungsstruktur ist festgesetzt, daß innerhalb festgesetzten WA-Gebietes nur Grundstücke mit einer Mindestgröße von 600 qm zulässig sind.

Zur Vermeidung der Bodenversiegelung sind weitergehende textliche Festsetzungen innerhalb dieses B-Planes ausformuliert.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb dieses Plangebietes zu gewährleisten, wird im Rahmen dieses B-Planes eine zum öffentlichen Straßenraum orientierte Stellung der Hauptgebäude (Zeilenbebauung) angestrebt. Die zum öffentlichen Straßenraum festgesetzten Baugrenzen halten daher einen Abstand von 3 m zu den festgesetzten Straßenbegrenzungslinien. Die überbaubaren Flächen berücksichtigen individuelle Bauabsichten und -wünsche und sind mit einer Tiefe von 15 m festgesetzt. Diese Bauungstiefe nimmt insbesondere Rücksicht auf den am östlichen Geltungsbereich angrenzenden Waldrand, so daß insgesamt der Schutzabstand von 30 m zwischen den rückwärtigen Baugrenzen und der östlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verbleibt. Um eine Gefährdung innerhalb des v. g. Schutzabstandes von 30 m möglicherweise stattfindender baulicher Nutzungen auszuschließen, ist in § 2 der textl. Festsetzungen aufgenommen, daß auf den östlich der öffentlichen Verkehrsfläche befindlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO ausgeschlossen sind. Eine Gefährdung im o.g. Sinne ist somit nicht ableitbar.

5.2 Verkehrsflächen

Zwischen den Anliegerwegen "Am Bache" und "Zum Kalkofen" erfolgt die verkehrliche Erschließung des Plangebietes des B-Planes Nr. 4 „Kalter Brink“, OT Altenhagen II, Gemeinde Messenkamp, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, durch die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße).

Zur Ordnung des ruhenden Verkehrs können in dem Bereich östlich der Planstraße Garagen und Stellplätze nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Da in dem WA-Gebiet westlich der Planstraße kein Schutzabstand zum Waldrand einzuhalten ist, sind auf den nicht überbaubaren Flächen Garagen und Stellplätze als auch Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO zulässig. Auf eine differenzierte Festsetzung von Flächen für den ruhenden Verkehr wird verzichtet. Im Rahmen der Ausbauplanung können die durch individuelle Grundstücksgestaltung entstandenen Zufahrten hinsichtlich der Realisierung von Parkbuchten und Baumstandorten im öffentlichen Straßenraum besser berücksichtigt werden.

Gemäß den Regelungen der Nds. Bauordnung (NBauO) ist der private Stellplatzbedarf auf den Grundstücken zu decken.

5.3 Kinderspielplätze

Nach § 3 Abs. 2 des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze (NSpG) sind in Wohngebieten 2% der zulässigen Geschoßfläche, mindestens jedoch 300 qm Nettospielfläche für Kinderspielplätze nachzuweisen. Nach dem Niedersächsischen Spielplatzgesetz ist für das Plangebiet ein Spielplatz für 6- bis 12-jährige mit folgender Größe erforderlich :

$$\begin{array}{rcl} 10.122 \text{ qm} * \text{GFZ} (0,3) & = & 3.037 \text{ qm} \\ \text{hiervon } 2 \text{ v.H.} & = & 61 \text{ qm} \end{array}$$

In Anbetracht der rel. geringen Plangebietsgröße, aber auch infolge der Ortsrandlage, wird die Gemeinde Messenkamp gem. § 5 Abs. 2 des NSpG eine Ausnahme von den Anforderungen des „Spielplatzgesetzes“ beantragen und innerhalb dieses Plangebietes auf einen Spielplatz verzichten. Dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder kann auf dem Spielplatz an der ehemaligen Schule gleichwertig entsprochen werden.

Die Gemeinde Messenkamp wird rechtzeitig vor Beginn des Anzeigeverfahrens einen Antrag auf Ausnahme von der Regelung des NSpG stellen.

5.4 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Das Plangebiet befindet sich in der östlichen Ortsrandlage der Ortslage Altenhagen II und im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Die vorhandene Situation hat Einfluß auf das zukünftige Erscheinungsbild des neuen Siedlungsabschnittes. Alle gestaltwirksamen baulichen Maßnahmen einschl. der Pflanzungen haben nicht nur kleinräumigen -plangebietsinternen- Einfluß, sondern wirken über die Gestaltung des Straßenbildes etc. hinaus auf das östliche Ortsbild.

Aufgrund dieser aus Sicht der Ortsbild- und Landschaftspflege sensiblen städtebaulichen Situation, sind an zukünftige Baukörper besondere Auflagen im Hinblick auf das Einfügen, d.h. insbesondere an die Dachform und -farbe zu stellen.

Die Festsetzungen sollen für die Gestaltung neuer Gebäude einen baulichen Rahmen setzen, wie er bis vor einigen Jahrzehnten durch übliche Materialien und Bautraditionen gesetzt war und erkennbar ist. Insbesondere sollen damit folgende Ziele erreicht werden:

- o **Sensible Integration des Siedlungsabschnittes in das Orts- und Landschaftsbild**
- o **Rücksicht auf den landschaftlich sensiblen Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft.**

Dächer

Für die im OT Altenhagen II, Gemeinde Messenkamp, vorhandenen Gebäude sind geneigte Dächer von 28 - 48 Grad als typisch anzusehen. Innerhalb des festgesetzten WA - Gebietes sind als Hauptbaukörper somit nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 28 - 48 Grad zulässig. Als Material zur Dacheindeckung kommen sowohl Ziegel als auch Betondachsteine in Betracht.

Farben

Angesichts der historisch geprägten Bebauungsstruktur werden als Farbtöne für die Dachlandschaft die Farben "rot" und "rot-braun" zugelassen.

5.5 Belange des Umweltschutzes

5.5.1 Belange von Natur und Landschaft

0 Aufgabenstellung

Mit Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes wurde durch die Formulierung der §§ 8 a - c des BNatschG als unmittelbar geltendes Baurecht das Verhältnis zur naturschutzrechtlichen Eingriffregelung im Bauplanungsrecht neu geregelt. Die Abhandlung der Eingriffsregelung nach § 8 BNatschG wurde in das Bauleitverfahren verlegt und soll dort in die Abwägung einfließen.

Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 4 „Kalter Brink“, OT Altenhagen II, Gemeinde Messenkamp, soll dort die Ausweisung eines Wohngebietes mit entsprechenden Anlagen zur Erschließung ermöglicht werden. Es ist also zu prüfen, ob mit dieser Bautätigkeit i. S. des Naturschutzgesetzes ein Eingriff verbunden ist, also mit Veränderungen die Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, zu rechnen ist. Es soll ebenfalls dargestellt werden, wenn derartige Beeinträchtigungen auftreten, wie diese vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Hierzu soll der vorliegende landschaftspflegerische Beitrag eine Grundlage bilden. Dieser Beitrag stellt eine Zusammenfassung

der wesentlichen Ergebnisse des vom Landschaftsarchitekten Wolff, Hameln, ausgearbeiteten Grünordnungsplanes dar. Auf den v. g. Beitrag des Landschaftsarchitekten Wolff, Hameln, sei an dieser Stelle hingewiesen.

0 Lage im Raum und naturräumliche Situation

Das Untersuchungsgebiet liegt im Kalenberger Bergland zwischen Deister und Süntel in der naturräumlichen Einheit des Nienstädter Deisters. Die potentiell natürliche Vegetation entspricht auf den häufig lößbedeckten nährstoff- und basenreichen Böden dem Eichen-Hainbuchenwald.

Nach Aussagen des Landschaftsrahmenplanes des LK Schaumburg von 1986 liegt das Plangebiet in einer Landwirtschaftsfläche im Übergang zu einem schutzwürdigen, sehr wertvollen Bereich mit hoher landschaftlicher Vielfalt (Landschaftsschutzgebiet "Süddeister"). Spezielle Aussagen, die eine Bebauung ausschließen würden, gibt es nicht.

0 Beurteilung des Beitrages des Planungsraumes für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes

-Bereich Boden

Aus des landschaftspflegerischen Beitrag (Wolff, Hameln) wurde die Wertstufe I (Böden mit besonderer Bedeutung) übernommen. Vorbelastungen des Untersuchungsgebietes werden in erster Linie durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung als Schafweide und die damit verbundene hohe Nährstoffversorgung sowie Tritt- und Verbißschäden verursacht. Weiterhin belastend wirken sich die innerhalb der Fläche vorhandenen Mistmieten (3 Stück) mit einer Gesamtfläche von ca. 90 qm aus. Da die Böden leicht erodierbar sind, ist somit eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Erosionen gegeben.

Bewertung des Schutzgutes Boden

Bewertungskriterium Natürlichkeitsgrad		
Bedeutung	Wertstufe	Beschreibung
Intensivgrünland auf ehemaligem Ackerstandort	1	überprägter Naturboden
Schotterweg geringe Bedeutung	3	befestigter Boden

-Bereich Wasser

Im Plangebiet selbst sind keine dauerhaften Stillgewässer oder Fließgewässer zu verzeichnen. Allerdings verläuft im Norden an das Plangebiet angrenzend der "Altenhagener Bach". Dieses nur mäßig belastete Gewässer ist für den Naturhaushalt von besonderer Bedeutung, wenn gleich es durch die stark veränderte Wasserführung abgewertet wird.

Aus den Parametern Bodenbearbeitung, Bodenstruktur und mittlere Niederschlagshöhe im Jahr (480 - 600 mm) läßt sich ableiten, daß das Plangebiet für die Grundwasserneubildung eine für den Ortsteil Altenhagen II durchschnittliche Bedeutung aufweist.

Bewertung des Schutzgutes Wasser

Bewertungskriterium Natürlichkeitsgrad		
Bedeutung	Wertstufe	Beschreibung
Intensivgrünland	1	sehr wenig beeinträchtigte Grundwassersituation
Schotterweg	2	beeinträchtigte Grundwassersituation

-Bereich Klima und Luft

Das Planungsgebiet befindet sich im atlantisch geprägten Klima mit einer mittleren Jahreslufttemperatur von 7,0 bis 8,0 Grad Celsius und einer Hauptwindrichtung aus West-Südwest.

Aufgrund der vorhandenen Gehölze in den Randbereichen und dem Vorhandensein von Grasflächen werden von der Fläche lufthygienische Funktionen wahrgenommen; desweiteren sind die Grünlandflächen für die Kaltluftproduktion wirksam.

Bewertung des Schutzgutes Klima und Luft

Bewertungskriterium Natürlichkeitsgrad		
Bedeutung	Wertstufe	Beschreibung
von Bedeutung	2	wenig beeinträchtigter Bereich

-Bereich Arten- und Biotopschutz

Im Plangebiet sind zur erarbeiteten landschaftspflegerischen Beurteilung (Wolff 1994) Kartierungen der Biotoptypen, auf Grundlage des "Kartierschlüssels für Biotoptypen in NDS", herausgegeben vom NLÖ, durchgeführt worden. Vorkommen von bedrohten oder seltenen Arten oder Biotopen von

überregionaler Bedeutung sind innerhalb des Plangebietes selbst nicht ermittelt worden. Im Rahmen dieses Beitrages sind die vorhandenen Bestände nochmals auf Ihre Richtigkeit überprüft worden.

Der überwiegende Teil des Untersuchungsgebietes wird als intensives Grünland (Schafweide) genutzt. Die Artenzusammenstellung dieser Fläche ist dementsprechend auf wenige Grasarten (*Lolium perenne*, *Poa pratensis*, *Dactylis glomerata*) beschränkt. Der Krautanteil ist dabei verschwindend gering. Die Bedeutung dieser Fläche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist dementsprechend gering.

Eine mittlere Wertigkeit besitzt die Parzelle am Südwestrand des Plangebietes, die ehemals als Kleingarten/Grabeland genutzt wurde und Bestände der Nutz- und Ziergartennutzung aufweist, bei der allerdings aufgrund der Nutzungsaufgabe einer Ruderalisierung mit Ackerdistel, Brennessel und anderen Hochstauden eingesetzt hat.

Die höchste Wertigkeit innerhalb des Plangebietes hat die Pappelreihe entlang des Altenhäger Baches und die Gehölzbestände entlang des Wirtschaftsweges in Verlängerung der Straße "Zum Kalkofen". Die Pappelreihe, mit einer Höhe der Bäume von bis zu 30 m, ist mit einer naturnahen Artenzusammenstellung in der Baum- und Strauchschicht gekennzeichnet. Die Gehölzbestände entlang des Wirtschaftsweges sind in der Baumschicht dominant mit Hainbuche und Stieleiche bewachsen.

Bewertung des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften

Bewertungskriterium: Naturnähe des Biotoptypen		
Bedeutung	Wertstufe	Beschreibung
Pappelbaumreihe Gehölzbestand am Hohlweg 2 Obstbäume besondere Bedeutung	1	naturnahe, bedingt naturnahe, halbnatürliche Biotoptypen
Gartenbrache, Ruderaflur allgemeine Bedeutung	2	bedingt naturferne Biotoptypen, Flächen mit halbnatürlichen Elementen
Schotterfläche Intensivgrünland geringe Bedeutung	3	naturfernes Biotop, durch intensive landwirtschaftliche und sonstige Nutzung geprägt; künstliches Biotop, technisch-baulich geprägt

-Bereich Landschaftsbild und Erholungseignung

Hinsichtlich der Erlebnismöglichkeit kommt dem Untersuchungsgebiet eine allgemeine Bedeutung zu. Das Plangebiet weist auf der durch intensive Grünlandnutzung geprägten Fläche zwar weder im Bereich Naturnähe noch im Bereich Vielfalt an Formen, Farben oder Strukturen identitätsbildender Elemente eine hohe Wertigkeit auf. Die vorhandenen einrahmenden Gehölzbestände tragen allerdings zu einem hohen Erlebnispotentials bei. Diese Strukturvielfalt der Gehölzbestände wirken sich positiv auf das Landschaftsbild aus.

Aufgrund der Lage des Untersuchungsgebietes, am Ortsrand angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet Süddeister, ist das Plangebiet zwar nicht weithin wirksam, aber dennoch innerhalb eines empfindlichen Landschaftsraumes gelegen. Aufgrund der Ortsrandlage sollte der Siedlungsrand durch Gehölzpflanzungen eingegrünt werden.

Bewertung des Schutzgutes Landschaftsbild

Bewertungskriterium: Naturraumtypische Vielfalt und Eigenart		
Bedeutung	Wertstufe	Beschreibung
sehr wenig beeinträchtigter Landschaftsbildbereich besondere Bedeutung	1 (ca. 0,05 ha)	Bereich, der weitgehend der naturraumtypischen Vielfalt, Eigenart und Schönheit entspricht
beeinträchtigter Landschaftsbereich allgemeine Bedeutung	2 (ca. 0,95 ha)	beeinträchtigter Landschaftsbildbereich, Eigenart und Schönheit zwar vermindert oder überformt, im wesentlichen aber noch erkennbar

-Bereich nachhaltige Sicherung der Naturgüter

Das Planungsgebiet weist aufgrund seiner Bodenbeschaffenheit eine mittlere Wertigkeit für landwirtschaftliche Nutzung auf. Vorkommen von oberflächennahen Rohstoffen oder Einzugsbereiche von Trinkwassergewinnungsanlagen sind im Planbereich nicht festzustellen.

0 Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die geplante Bebauung

In Folge der geplanten Bebauung ist mit Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen zu rechnen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, d. h. es wird mit dem Bebauungsplan ein Eingriff gem. § 8 BNatschG vorbereitet. Derartige zu erwartende Beeinträchtigungen sollen nachfolgend kurz skizziert werden.

-Bereich Boden, Wasser, Luft

Die Errichtung von Gebäuden hat in der Regel eine starke Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zur Folge, da je nach Bauausführung der anstehende Boden abgetragen und deponiert werden muß. Damit gehen zum einen der Boden als solcher mit seiner typischen Horizontierung sowie zum anderen seine Funktion im Naturhaushalt verloren. Diese Funktionen reichen von der Möglichkeit als Pflanzenstandort zu dienen um damit landwirtschaftliche Produktion zu ermöglichen, über Lebensraumqualitäten für Bodenorganismen hin zur Speicherung und Filterung von Schadstoffen, die aus der Luft oder mit Düngemitteln und Pestiziden eingetragen werden und sich ins Grund- oder Oberflächenwasser verlagern können.

Der Wasserhaushalt wird zusätzlich dahingehend gestört, daß durch die Bebauung und die damit verbundene Versiegelung von Oberflächen ein Versickern des Niederschlagswassers behindert wird, was zur Verringerung der Grundwasserneubildung bzw. Erhöhung des Oberflächenabflusses und Steigerung von Hochwassergefahren in den unterliegenden Fließgewässern führt.

Im Bereich Klima und Luft sind die Beeinträchtigungen von mittlerer Bedeutung, da die Bebauung nur einen kleinen Flächenanteil einnimmt, aber mit der Bodenversiegelung eine Veränderung verdunstungsrelevanter Teile von Natur und Landschaft bewirkt wird. Es ist jedoch lediglich mit lokalklimatischen Veränderungen zu rechnen.

-Bereich Arten und Biotopschutz

Aufgrund der geringen Bedeutung der Intensivgrünlandfläche sowie des Schotterweges für den Arten- und Biotopschutz sind die Auswirkungen der Bebauung in diesem Teilbereich des Naturhaushaltes von geringer Bedeutung. Erheblich beeinträchtigt werden allerdings im Bereich der Planstraße die Pappelreihe und die Gehölzpflanzung entlang des Wirtschaftsweges. Desweiteren wird die Gartenbrache durch die intensive Gartennutzung beeinträchtigt.

Allerdings wird durch die Errichtung der Wohngebäude und dem Bau von Zuwegungen auf den betroffenen Grundstücken Oberfläche versiegelt, so daß somit Lebens- und Nahrungsraum für Insekten, Vögel und Kleinsäuger dauerhaft verloren geht.

Da mit der Bebauung in der Regel auch eine Umzäunung der Grundstücke und eine standortfremde Bepflanzung der Hausgärten einhergeht, sind auch hierdurch Störungen zu erwarten.

Desweiteren ist auf den Grundstücken mit einer Steigerung der Nutzungsintensität in Folge der Bebauung und der Nutzung der Gebäude zu rechnen. Diese Steigerung der Nutzungsintensität wird sich auch auf den angrenzenden Flächen wiederfinden.

-Bereich Landschaftsbild und Erholungseignung

Durch die Überbauung des Ortsrandes kann es zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kommen. Da das Untersuchungsgebiet allerdings bereits von zwei Seiten von Bebauung umgeben ist und nach Osten hin an Waldbestände grenzt, sind die visuellen Auswirkungen als relativ unproblematisch anzusehen.

-Bereich nachhaltiger Sicherung der Naturgüter

Das Plangebiet wird durch die Bebauung mit dem Wohngebiet und den Verkehrsflächen einer landwirtschaftlichen Nutzung vollständig entzogen. Damit ist im Bereich "nachhaltige Sicherung der Naturgüter" mit Beeinträchtigungen zu rechnen.

0 Zusammenfassende Bewertung

Die vorgesehene Bebauung greift zwar nicht in ein hochwertiges und sehr empfindliches Ökosystem ein; es läßt sich jedoch feststellen, daß mit der geplanten Bebauung erhebliche Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden sind, die wichtige Bestandteile des Naturhaushaltes beeinträchtigen können.

Daher sind die mit der Bebauung der Grundstücke bzw. mit der Anlage von Verkehrsflächen zwangsläufig einhergehenden Veränderungen der Gestalt oder Nutzung der Grundflächen gem. § 8 BNatSchG als Eingriff zu betrachten, so daß Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

0 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffsfolgen

Mit den folgenden Ausführungen soll dargestellt werden, wie die Intensität des Eingriffes in Folge der Bebauung möglichst gering gehalten werden kann oder wie eine mögliche Kompensation der Eingriffsfolgen gehandhabt werden soll.

Oberstes Ziel der Eingriffsregelung in den Naturschutzgesetzen ist die Vermeidung von Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Daneben wird bei Unvermeidlichkeit von Eingriffen gefordert, daß die Auswirkungen eines Eingriffes möglichst gering zu halten sind. Dies bedeutet in der Regel, daß die empfindlichsten u. hochwertigsten Bereiche in dem vom Eingriff betroffenen Gebiet von einer Bebauung auszunehmen sind.

Für das Plangebiet gilt als **Vermeidung** von Eingriffen:

Anlagebedingte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes können durch folgende Maßnahmen vermieden bzw. in ihrer Intensität gemindert werden:

- Berücksichtigung ökologisch wertvoller Biotoptypen
- Begrenzung der Bodenversiegelung durch flächensparendes Bauen
- Reduzierung der Dichte und der Ausbaubreite der Erschließungsstraßen auf das unbedingt erforderliche Ausmaß.
- Herstellung eines möglichst großen Durchlasses bei Errichtung des notwendigen Querungsbauwerkes über den Altenhäger Bach.
- Reduzierung der Oberflächenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbesfestigungen im Bereich von Straßen und Parkplätzen.
- Schutz und Wiedereinbau von wertvollem Oberboden.

Dem Wert der Biotopstruktur des Untersuchungsraumes wurde bei der Aufstellung des B-Planes in der vorliegenden Fassung Rechnung getragen. Durch die Bebauung werden fast ausschließlich ökologisch weniger wertvolle Grünlandflächen in Anspruch genommen.

Ein Gehölzverlust ist auf die Erschließungsbereiche minimiert. Unnötige Beeinträchtigungen werden durch geeignete Schutzmaßnahmen für angrenzende Bäume sowie durch ein Erhaltungsgebot für die Gehölze am Altenhäger Bach und die Heckenbestände am Wirtschaftsweg südlich des B-Planes vermieden (vgl. §§ 4, 5 und 7 der textl. Festsetzungen).

Durch die Anordnung der zu bebauenden Bereiche in der Gesamtfläche des B-Planes bietet sich die Möglichkeit, die nicht bebauten Restflächen ökologisch aufzuwerten und so langfristig ihre Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu sichern.

Dem Wert, der an die zukünftige Bebauung angrenzenden Biotope, wird durch folgende Maßnahmen Rechnung getragen:

Der Abstand zwischen der östlichen Baugrenze und der ersten Baumreihe (Kronenrand) des Waldes beträgt 30 m; zusätzlich wird zum Schutz und zur Entwicklung des naturnahen Saumes an der Ostgrenze des B-Planes ein 11 m breiter Pflanzstreifen angelegt (vgl. § 5 der textl. Festsetzungen).

Gleichermaßen werden unnötige Beeinträchtigungen des Fließgewässers auf der Nordseite des B-Planes durch die Anlage eines möglichst breiten Durchlasses bei der Errichtung des erforderlichen Querungsbauwerkes vermieden. Die verbleibenden Beeinträchtigungen der Lebensraumisolierung werden durch die Einhaltung eines Mindestabstandes von 15 m zwischen Baugrundstück und Bachparzelle sowie einer Bepflanzung eines 7 m breiten Streifens zur Entwicklung eines naturnahen Ufersaumes minimiert (vgl. § 7 der textl. Festsetzungen).

- Begrenzung der Bodenversiegelung (Grundflächenzahl 0,3 vgl. § 2 textl. Festsetzungen)
- Reduzierung der Dichte und der Ausbaubreite der Erschließungsstraßen auf das unbedingt erforderliche Ausmaß.
- Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenmaterialien nicht nur im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, sondern auch für die Straßenbefestigung (vgl. § 2 textl. Festsetzungen).
- Lagerung und fachgerechter Wiedereinbau des in Anspruch genommenen Bodens getrennt nach Unter- und Oberboden
- nach Möglichkeit Versickerung von auf den Grundstücken anfallenden Regenwassers (vgl. § 3 textl. Festsetzungen)
- Berücksichtigung der unterschiedlichen Bewertung der Biotopstrukturen des Untersuchungsraumes hinsichtlich ihres Wertes für das Landschaftsbild: Erhalt wertvoller Bereiche, Inanspruchnahme weniger wertvoller Bereiche.
- weitestgehender Erhalt landschaftsbildprägender Gehölzbestände
- Beschränkung max. Gebäudehöhen
- Verwendung standortangepaßter Baumaterialien
- landschaftsgerechte Farbgebung und Einbindung der Gebäude

0 Kompensation der Eingriffsfolgen

Eine Kompensation (Ausgleich und Ersatz) der durch die Bebauung verursachten Eingriffsfolgen soll durch die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen erreicht werden:

-Ausgleich

- Festsetzungen von randlichen Pflanzstreifen

Nördlich des Wohngebietes ist auf einem ca. 7 m breiten Streifen die Erhaltung der vorhandenen Gehölze und die Anlage einer mehrreihigen geschlossenen Landschaftsgehölzpflanzung aus Bäumen I. und II. Ordnung sowie Sträuchern als öffentliche Grünfläche vorzusehen.

◆ **Funktion:**

- Schutz des Gewässers vor Beeinträchtigungen durch das Wohngebiet (Pufferstreifen)
- Ausgleich für zunehmende Oberflächenversiegelung
- Ausgleich für beeinträchtigte(überbaute) Fließgewässerabschnitte
- Ausgleich für zunehmende Isolierung des Fließgewässers durch beidseitige intensive anthropogene Beeinflussung
- äußere landschaftliche Abgrenzung des Wohngebietes
- Verbesserung des ökologischen Wertes des Fließgewässers und seiner Ufer i. S. des Biotopverbundes
- Betonen der landschafts- und ortsbildprägenden Funktion des Gewässerlaufes

Die für diese Ufergehölzpflanzung vorgesehenen Arten sind nachfolgend aufgeführt, die Gehölzauswahl basiert auf der potentiellen natürlichen Vegetation und verschiedenen Listen geeigneter Baum- und Straucharten für Hecken und Flurgehölzpflanzungen.

Bäume 1. und 2. Ordnung (ca. 5 %)

Alnus glutinosa	Roterle
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher (ca. 95 %)

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Zweigrifflicher Weißdorn
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus spinosa	Schlehe
Salix alba	Ohrweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzqualität: Bäume als Heister, 2xv, 200-250 cm hoch

Sträucher 60/100 cm hoch

Pflanzverband: 1,25 m x 1,25 m

Pflanzungen der Sträucher in Gruppen, d. h. mind. 5 - 10 Gehölze je Art

- Pflanzungen innerhalb der privaten Grünfläche

Im östlichen Anschluß an das geplante Wohngebiet ist innerhalb der privaten Grünfläche die Anlage einer 2-5-reihigen Landschaftsgehölzpflanzung aus bodenständigen Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern vorgesehen, zusätzlich mit einer vorgelagerten, 2-3 m breiten Wildkrautzone in Richtung des Wohngebietes.

◆ **Funktion:**

- Schutz des Waldsaumes vor Beeinträchtigungen durch das Wohngebiet
- Ausgleich für zunehmende Oberflächenversiegelung
- Übernahme wichtiger Pufferfunktionen für das angrenzende Landschaftsschutzgebiet
- äußere landschaftliche Abgrenzung des Wohngebietes
- Verbesserung des ökologischen Wertes des Waldsaumes
- Aufrechterhalten und Betonen der landschaft- und ortsbildprägenden Funktion des Waldsaumes

- Pflanzung auf privaten Flächen

Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft und zur Verbesserung der lokalklimatischen Situation ist des weiteren pro Baugrundstück auf den Flächen ohne Pflanzgebot je angefangene 400 qm Fläche ein Laubbaum erster Ordnung aus der im Anhang (Anlage 1) aufgeführten Pflanzliste vorzusehen.

0 Flächenbilanz

Der vorliegende B-Plan-Entwurf verursacht den nachfolgenden Kompensationsbedarf. Anschließend sind die im B-Plan vorgesehenen Kompensationsflächen erforderlich.

Kompensationsbedarf:

- Schutzgut Boden:	1327 qm
- Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften:	550 qm
ges.:	1877 qm

Kompensation:

- öffentliche Grünfläche -*:	552 qm
abzüglich der reinen Erhaltungsfläche (50 qm)	
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (privat):	392 qm
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (öffentlich):	1177 qm
ges.:	2121 qm

Bei der Gegenüberstellung von Bestand und Planung mit Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen; d. h. bei Berücksichtigung der grünordnerischen Vorschläge ist ein Ausgleich für die durch die vorgesehene Bebauung zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gegeben.

Der B-Plan Nr. 4 „Kalter Brink“, OT Altenhagen II, Gemeinde Messenkamp, nimmt die v. g. Vorschläge und Maßnahmen zur Kompensation auf. Es ist daher davon auszugehen, daß der im Plangebiet durch Bebauung und Versiegelung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft durch die vorgesehenen Festsetzungen zur Durchgrünung und Rahmeneingrünung innerhalb des Plangebietes kompensiert wird.

In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, daß auf eine dem Baufortschritt angepaßte Realisierung der festgesetzten „Pflanzstreifen“ hingewirkt wird.

5.5.2 Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes nehmen im Rahmen dieser Bauleitplanung eher eine untergeordnete Rolle ein. In der Umgebung dieses Planbereiches befinden sich keine Nutzungen oder Einrichtungen, die sich nach Realisierung auf das festgesetzte allgemeine Wohngebiet auswirken könnten. Mögliche Immissionen aus der südlich benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung (Ackerfläche) stellen keine Beeinträchtigungen der im Plangebiet festgesetzten WA-Gebiete dar, da diese als ortstypisch anzusehen ist. Für den hier in Rede stehenden B-Plan ergeben sich somit keine planungsrechtlichen Konsequenzen.

5.5.3 Altablagerungen

Der OT Altenhagen II, Gemeinde Messenkamp, und die Samtgemeinde Rodenberg haben zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Kenntnis von etwaigen, im Plangebiet befindlichen Altablagerungen oder kontaminierten Betriebsflächen. Eine entsprechende Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB entfällt daher.

In seiner Stellungnahme vom 3.1. 1995 hat das Staatliche Amt für Wasser und Abfall Hildesheim darauf aufmerksam gemacht, daß östlich des Planbereiches drei Altablagerungen gemeldet sind. Dort wurden nach den Angaben der durchgeführten gezielten Nachermittlung neben Bauschutt und Bodenaushub auch Hausmüll abgelagert. Nach der vorhandenen Morphologie sei zum derzeitigen Kenntnisstand nicht auszuschließen, daß u.a. eine Grundwasserbelastung mit deponiebürtigen Stoffen im Plangebiet vorliegt. Es wurde empfohlen, zumindest den Gefährdungspfad Grundwasser durch entsprechende Untersuchungen soweit zu erkunden, daß diese Gefahr sicher ausgeschlossen werden kann. Die Altablagerungen führen die Bezeichnung 2574064011, 2574064012 und 3574054013).

Im Rahmen einer Rückfrage hinsichtlich des konkreten Gefährdungspotentials der v.g. Altablagerungen im Hinblick auf das hier in Rede stehende Plangebiet beim zuständigen Amt für Wasser und Abfall des Landkreis Schaumburg, Herrn Möller, wurde dargelegt, daß es sich lediglich um einen geringen Hausmüllanteil handelt und daher eine Gefährdung für das Plangebiet nicht zu erkennen sei. In diesem Zusammenhang wurde ebenfalls auf die Tiefe der Altablagerungen hingewiesen (ca. 10 m), so daß im Rahmen der Bauentwicklung keine Beeinträchtigungen ableitbar wären.

6. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfaßt ca. 10.122 qm

Allgemeines Wohngebiet WA 0,3:	6.711,00 qm
Öffentliche Grünfläche	
- Erhalt von Bäumen und Sträuchern:	602,00 qm
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:	392,00 qm
Private Grünfläche	
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	1.177,00 qm
Öffentliche Verkehrsflächen:	1.240,00 qm
<hr/>	
Summe der Plangebietsflächen:	10.122,00 qm

7. Durchführung des B-Planes

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung dieses B-Planes nicht erforderlich. Die abzuteilenden Baugrundstücke werden im Rahmen des einfachen Grunderwerbs an Kauf- bzw. Bauinteressenten weiter veräußert. Zur Verwirklichung der Bebauungsplan-Festsetzungen ist jedoch der Erwerb der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich. Dieser Grunderwerb soll freihändig, auf der Basis des Verkehrswertgutachtens des Gutachterausschusses für den Landkreis Schaumburg erfolgen.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit **Strom** kann von dem Energieversorgungsunternehmen Hannover-Braunschweigische Stromversorgungs AG sichergestellt werden.

Die Versorgung mit **Gas** kann von der Landesgasversorgung Niedersachsen AG, Sarstedt, sichergestellt werden.

Hinsichtlich der Belange des **Brandschutzes** wird darauf hingewiesen, daß bei der für Brandschutz des Landkreises Schaumburg zuständigen Stelle ein Löschwasserplan im Maßstab 1:5000 mit den notwendigen Unterlagen einzureichen ist.

Die Versorgung mit **Wasser** erfolgt durch das zentrale Wasserversorgungsnetz über den Anschluß an die vorhandenen Leitungen und wird von der Samtgemeinde Rodenberg sichergestellt.

Das anfallende **Schmutzwasser** gelangt durch ausreichend groß dimensionierte Abflußleitungen in die vorhandene zentrale Kläranlage der Samtgemeinde Rodenberg.

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden **Oberflächenwassers** soll primär über die Rückhaltung und Teilversickerung auf den Grundstücken erfolgen. In § 4 der textl. Festsetzung ist aufgeführt, daß das auf den Dach-, Hof- und Platzflächen anfallende Oberflächenwasser dezentral in Versickerungsmulden aufzufangen und zu versickern ist. Die Bemessung der Mulden hat nach dem ATV - Arbeitsblatt A 138 zu erfolgen. Bei Berücksichtigung des genannten Arbeitsblattes ist gewährleistet, daß die erforderlichen Mulden in entsprechender Größe realisiert werden. Im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung wird im Vorfeld eine Untersuchung der Versickerungsfähigkeit des Bodens durchgeführt, um entsprechend bei Anwendung des Arbeitsblattes die notwendigen Berechnungen hinsichtlich der Dimensionierung der erforderlichen Mulden vornehmen zu können. Es wird darauf hingewiesen, daß sämtliche beabsichtigte Grundwassernutzungen der unteren Abfallbehörde im Vorfeld anzuzeigen sind (auch die gem. § 136 NWG erlaubnisfreien Benutzungen).

Es wird darauf hingewiesen, daß für den rechtzeitigen **Ausbau des Fernmeldenetzes** sowie die Koordinierung mit den Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger es notwendig ist, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt 2, Postfach 904, 30001 Hannover 1, Dienststelle PIL, Tel. 0511/60077-6952 vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

7.3 Kosten für die Gemeinde

Die zum Ausbau der Planstraße erforderlichen Grundstücksflächen sind anzukaufen. Unter Zugrundelegung von Richtpreisen ergeben sich Kosten in Höhe von:

Grunderwerb	15.100,00 DM
Freilegung, Vermessung, Nebenkosten	2.500,00 DM
<u>Straßenbau, Entwässerung, Beleuchtung</u>	<u>165.400,00 DM</u>
rd.	183.000,00 DM

Für die alsbald zu treffenden städtebaulichen Maßnahmen entfallen auf die Gemeinde Messenkamp überschläglich ermittelte Kosten in Höhe von rd.18.300,00 DM die aus Haushaltsmitteln bereitgestellt werden.

8. Abwägung

Das **Staatliche Amt für Wasser und Abfall Hildesheim**, hatte darauf hingewiesen, daß östlich des Planbereiches drei Altablagerungen gemeldet (vgl. Anlage) sind. Dort wurden nach den Angaben der durchgeführten gezielten Nachermittlung neben Bauschutt und Bodenaushub auch Hausmüll abgelagert. Nach der vorhandenen Morphologie sei zum derzeitigen Kenntnisstand nicht auszuschließen, daß u. a. eine Grundwasserbelastung mit deponiebürtigen Stoffen im Plangebiet vorliegt. Es wurde deshalb empfohlen, zumindest den Gefährdungspfad Grundwasser durch entsprechende Untersuchungen soweit zu erkunden, daß diese Gefahr sicher ausgeschlossen werden kann.

Weiterhin wurden Allgemeine Hinweise zur Altlastenproblematik und deren Umgang gegeben. In seiner Stellungnahme vom 3.1.1995 hat das Staatliche Amt für Wasser und Abfall Hildesheim bereits darauf aufmerksam gemacht, daß östlich des Planbereiches drei Altablagerungen gemeldet sind.

Im Rahmen einer Rückfrage hinsichtlich des konkreten Gefährdungspotentials der v.g. Altablagerungen im Hinblick auf das hier in Rede stehende Plangebiet beim zuständigen Amt für Wasser und Abfall des Landkreis Schaumburg, Herrn Möller, wurde dargelegt, daß es sich lediglich um einen geringen Hausmüllanteil handelt und daher eine Gefährdung für das Plangebiet nicht zu erkennen sei. In diesem Zusammenhang wurde ebenfalls auf die Tiefe der Altablagerungen hingewiesen (ca. 10 m), so daß im Rahmen der Bauentwicklung keine Beeinträchtigungen ableitbar wären.

Der Hinweis, daß zum Beteiligungszeitpunkt dem StAWA Hildesheim im Planbereich ebenfalls Altlasten bzw. Verdachtsfälle gem. § 31 NAbfG gemeldet bzw. bekannt geworden sind, wird zur Kenntnis genommen.

Die **Landesgasversorgung Niedersachsen AG, Sarstedt**, hatte angeregt, in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen, daß die geplanten Bauten mit Erdgas versorgt werden können. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Begründung eingefügt.

Bei der Aufstellung des B-Planes sei nach Ansicht des **Niedersächsischen Landvolkes, Stadthagen**, sicherzustellen, daß die durch das Baugebiet führenden Straßen ungehindert für den landwirtschaftlichen Verkehr zu nutzen sind. Des weiteren sei sicherzustellen, daß es durch Anpflanzungen nicht zu Beeinträchtigungen bei der Nutzung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen kommt.

Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung und der nachfolgenden Realisierung des B-Planes wird darauf hingewirkt, daß die Belange der Landwirtschaft hinsichtlich der Befahrbarkeit der durch das Baugebiet führenden Straßen gesichert wird. In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, daß es durch Anpflanzungen nicht zu Beeinträchtigungen benachbarter Flächen kommt.

Seitens des **Niedersächsischen Forstamtes Oldendorf, Hess. Oldendorf**, wurde festgestellt, daß die Ostgrenze des B-Planes nach wie vor unmittelbar an einer Waldfläche liegt und damit mit einer starken Beeinträchtigung des in diesem Bereich besonders wertvollen Waldrandes und der forstwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen sein wird.

Auf der Grundlage der Anregungen vom 23.03.1995 wurde der B-Plan bzgl. der festgesetzten örtlichen überbaubaren Flächen derart geändert, daß die östliche Baugrenze einen Abstand von 30 m zur Plangebietsgrenze nunmehr einhält (Sicherheitsabstand).

Der **Landkreis Schaumburg, Stadthagen - Amt für Naturschutz** - hatte darauf hingewiesen, daß unter Berücksichtigung der Wohnbauflächenausweisung im FNP die gegen die Waldrandbebauung erhobenen Bedenken zurückgestellt werden. Gegenüber den ursprünglichen B-Plan-Entwürfen wurden jedoch in Bezug auf die Kompensationsbilanz Abstriche gemacht, die nicht nachvollzogen werden konnten.

Die ökologische Qualität des Altenhäger Baches würde nicht mehr hervorgehoben (wie noch im GOP 1994 mehrfach geschehen). Durch Umwandlung einzelner Biotoptypen im Plangebiet seien erhebliche und nachhaltige negative Auswirkungen auf den Gesamtkomplex, das Wirkungsgefüge der verschiedenen Biotoptypen unter- und miteinander zu erwarten.

Es sei nicht nachvollziehbar, aus welchen Gründen diese herausragenden und für die weitere Planung bedeutsamen Aspekte keinerlei Erwähnung und Beachtung auch im grünordnerischen Teil zum B-Plan fanden und somit aus der nachfolgenden Bewertung ausgeklammert wurden.

Es wurden Hinweise zur Bewertung einzelner Schutzgüter gegeben, die zu berücksichtigen seien.

- a) Die östlich der geplanten Erschließungsstraße und südlich des Altenhäger Baches gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB festgesetzten Fläche wurde in der jetzt vorliegenden Fassung von 15 m Breite auf 7 m Breite reduziert.
- b) Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO waren in der vorhergehenden Fassung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen unzulässig. Diese Festsetzung sei in der vorliegenden Fassung nicht mehr enthalten.
- c) In der vorhergehenden Fassung wurden bauliche Nutzungen in einem Abstand von 30 m, ausgehend vom östlich an das Plangebiet angrenzenden Wald ausgeschlossen. Diese Festsetzung sei der jetzigen Fassung nicht zu entnehmen.
- d) In der vorhergehenden Fassung ist die Pflanzung von Großgehölzen entlang der Planstraße festgesetzt. Diese Festsetzung ist der Fassung nicht zu entnehmen.

Die ökologische Qualität des Altenhäger Baches wurde nicht hervorgehoben, da eine detaillierte Bewertung des Bestandes durch den landschaftspflegerischen Beitrag vom Büro Wolff, Hameln, 1994 (GOP) vorgelegt wurde. Um eine Gefährdung des Uferbereiches auszuschließen, ist im vorliegenden B-Plan die Ausweisung eines 7 m breiten Streifens zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern entlang des Gewässers ausgewiesen. Dieser wird nunmehr durch einen 8 m breiten Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern östlich der Planstraße ergänzt.

Die im GOP (1994) gemachte Zuordnung des Bodens mit der Wertstufe I wird nachträglich übernommen.

Die Bewertungen des Landschaftsbildes sind dem Gutachten vom Büro Wolff entnommen. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen über die innerhalb des Plangebietes stattfindenden Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen worden. Die detaillierten Texte zum Landschaftsbild sind diesem Gutachten zu entnehmen. Der landschaftspflegerische Beitrag zum B-Plan stellt eine kurze Abhandlung der innerhalb des Plangebietes vorgefundenen Qualitäten von Natur und Landschaft sowie der Eingriffsfolgen durch die geplante Bebauung dar.

Die vorgetragenen Anregungen zu a) - d) wurden in den B-Plan aufgenommen.

Das Amt für Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft hatte darauf hingewiesen, daß der § 3 zur Realisierung der Regenwasserversickerung nicht eindeutig formuliert (... kann nach Möglichkeit ...) sei.

Aus o. g. Gründen sollte folgende Formulierung gewählt werden:

„...und Platzflächen ist dezentral in Versickerungsmulden aufzufangen und zu versickern. Die Bemessung der Mulden hat nach dem ATV - Arbeitsblatt A 128 zu erfolgen.“

Aufgrund der Nähe zu den bekannten Altablagerungen sind der unteren Abfallbehörde sämtliche im B-Planbereich beabsichtigte Grundwassernutzungen im Vorfeld anzuzeigen.

Im Rahmen einer vereinfachten Änderung des B-Planes ist der § 3 der textl. Festsetzung durch den Hinweis „...und Platzflächen ist dezentral in Versickerungsmulden aufzufangen und zu versickern. Die Bemessung der Mulden hat nach dem ATV - Arbeitsblatt A 128 zu erfolgen“ ergänzt worden, so daß nun eine hinreichende Bestimmung der Festsetzung zur Rückhaltung und Teilversickerung des anfallenden Oberflächenwasser erfolgt. Der Hinweis, daß sämtliche beabsichtigte Grundwassernutzungen der unteren Abfallbehörde im Vorfeld anzuzeigen sind (auch die gem. § 136 NWG erlaubnisfreien Benutzungen) wird in die Begründung zum B-Plan übernommen.

- Amt für Wirtschaftsförderung und Regionalplanung

Die in der Stellungnahme zum o.a. B-Plan vorgetragenen Bedenken zu der Unterschreitung eines ökologisch wichtigen Grenzabstandes zwischen Waldrand und geplanter Bebauung wurden insoweit zurückgenommen, da es sich hier, wie eingehende Erörterungen mit der Gemeinde Messenkamp gezeigt haben, um einen Sonderfall handelt.

Die vorgetragenen Hinweise zur vorliegenden städtebaulichen Ausnahmesituation wurden zur Kenntnis genommen.

Das Bauordnungsamt hatte ebenfalls eine Überarbeitung des § 3 der textl. Festsetzungen angeregt.

Die unter dem Oberbegriff „Sonstige Planzeichen“ dargestellten und erklärten Höhenlinien, Grenze des Landschaftsschutzgebietes und das Landschaftsschutzgebiet „Süddeister“ sind keine Festsetzungen dieses B-Planes. Unter dem Oberbegriff „Hinweise“ können diese Planzeichen jedoch erklärt werden.

Der § 3 (neu § 4) der textl. Festsetzungen wurde entsprechend geändert (siehe oben). Die Planzeichenerklärung ist entsprechend geändert worden, so daß die Planzeichen zu Höhenlinien,

Grenze des Landschaftsschutzgebietes und das Landschaftsschutzgebiet „Süddeister“ nunmehr unter "Hinweise" zusammengefaßt sind.

Das **Amt für Zivil- und Katastrophenschutz** hatte zur Löschwasserversorgung Hinweise und Anregungen vorgetragen.

Die Belange des Zivil- und Katastrophenschutzes und insbesondere die Belange des Feuerschutzes hinsichtlich der Bereitstellung von ausreichenden Löschwassermengen, Anordnung von Hydranten im öffentlichen Straßenraum u. a. werden im Rahmen der konkreten Ausbauplanung der entsprechenden Kanalbau- und Straßenbaumaßnahmen berücksichtigt.

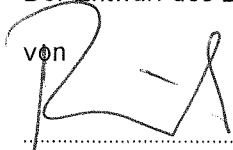
Herr Thomas Ritter, Zum Kalkofen 21, 31687 Messenkamp, hat darauf hingewiesen, daß durch die Bebauung des betroffenen Gebietes, einschl. der notwendigen Erschließungsmaßnahmen, insbesondere Zuwegungen, eine Versiegelung freier Grünflächen in unmittelbarer Nähe des Landschaftsschutzgebietes erfolgen würde. Weiterhin würde mit hohem Kostenaufwand eine Erschließung erforderlich. Herr Richter, der keinerlei tatsächliche Vorteile von einer Erschließung des Baugebietes hätte, würden voraussichtlich Kosten im Bereich von 65.000,00 DM entstehen.

Als Anregung wurde vorgeschlagen, daß die Erschließung von der Straße „Am Bache“ aus erfolgt, und zwar in Form einer Sackgasse mit Wendehammer.

Um eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung innerhalb des Planbereiches zu berücksichtigen, sind zur Erschließung öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Auf Wendeanlagen soll dabei verzichtet werden. Die Verbindung der vorhandenen Straßen stellt eine dem Wohngebiet angemessene und den Belangen der Ver- und Entsorgung entsprechende Erschließung dar, die gleichzeitig eine Verteilung des örtlichen Verkehrs berücksichtigt. Zur Erschließung des Bebauungsgebietes ist der Ausbau der im B-Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich. Mögliche Erschließungskosten sind jedoch nicht Gegenstand des Aufstellungsverfahrens dieses B-Planes, diese zielen vielmehr auf die Realisierung des B-Planes ab und können daher nicht berücksichtigt werden.

9. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet

von 

Reinold
Hess. Oldendorf, den 17.03.1998

Matthias Reinold - Planungsbüro

Dipl.- Ing. Für Raumplanung und Städtebau (IfR/SRL)
31840 Hess Oldendorf - Kleinenwieden 35
Telefon 05152/1566 Telefax 05152/51857

Der VA der Gemeinde Messenkamp hat in seiner Sitzung

am 18.09.1997

dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde

am 26.09.1997

ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung

vom 14.10.1997 bis 13.11.1997

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt

Messenkamp, den 17.03.1998


.....
Wilke
Gemeindedirektor

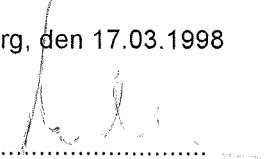
Der Rat der Gemeinde Messenkamp hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung

am 11.12.1997

als Satzung (§ 10 BauGB)

sowie die Entwurfsbegründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB als Begründung der Entscheidung beschlossen.

Rodneberg, den 17.03.1998


.....
Wilke
Gemeindedirektor