

Bauleitplanung der Stadt Rodenberg

Samtgemeinde Rodenberg - Landkreis Schaumburg

Begründung

- gem. § 9 Abs. 8 BauGB -

B-Plan Nr. 41

"Bassenbrink"

Stadt Rodenberg

einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung

Urschrift

Matthias Reinold - Planungsbüro

Dipl.-Ing. für Raumplanung und Städtebau
31840 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 Grunderwerb/Bodenordnung

7.2 Ver- und Entsorgung

7.3 Kosten für die Gemeinde

1. Grundlagen

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Rodenberg faßte am 11.06.1997 den Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs. 1 BauGB) und am 27.06.1997 den Auslegungsbeschluß (§3 Abs. 2 BauGB).

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg stellt für den Bereich des B-Planes Nr. 41 "Bassenbrink", Stadt Rodenberg, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, zum gegenwärtigen Zeitpunkt gemischte Bauflächen und zu einem geringeren Teil Flächen für die Landwirtschaft dar. Die Inanspruchnahme der im Umfang geringfügigen Flächen für die Landwirtschaft ist für die Realisierung eines städtebaulich schlüssigen Konzeptes erforderlich. Die Flächen für die Landwirtschaft werden im B-Plan als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Obstwiese und z. T. auch Hausgarten festgesetzt. Diese Festsetzung soll neben der Wirkung als Kompensationsfläche auch dazu beitragen, daß der von Westen teilweise noch überwirkende Eindruck einer ehemals landwirtschaftlich geprägten Siedlungseinheit mit den für diesen Bereich typischen Streuobstwiesen erhalten und verstärkt wird. Insofern kann die getroffene Festsetzung Grünfläche "Obstwiese" als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Die Überlagerung des Baugebietes dient lediglich zur Anreicherung dieser Fläche bei der Ermittlung der Grund- und Geschoßflächenzahl. Die getroffenen Festsetzungen werden somit aus dem Flächennutzungsplan einschl. seiner wirksamen Änderungen entwickelt. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen.

Dieser B-Plan ist auf Grundlage der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127 - Inkrafttreten am 27.01. 1990 zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaurandgesetz vom 22.04.1993 BGBl I S. 466) 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. 41 "Bassenbrink", Stadt Rodenberg, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, verbundenen Ziele und Zwecke sind mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Als Ergänzung und Komplettierung des Kernbereiches der Kernstadt Rodenberg soll dieser B-Plan den kurz- bis mittelfristig erkennbaren Bedarf nach verdichteteren

Bauweisen in Form von Doppelhäusern decken und gleichfalls die bestehende Bebauung mit in das städtebauliche Konzept einbeziehen.

3. Aufgaben des Bebauungsplanes

Der B-Plan 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 B-Plan ist darüber hinaus auch Grundlage für die weiteren Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 41 "Bassenbrink", Stadt Rodenberg, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, wird wie folgt begrenzt:

Im Westen: durch die westliche Grenzen der Flst. 133/1, 129/5, 127/7 und 199/10, Gemarkung Rodenberg.

Im Norden: durch die südliche Grenze der Deisterstraße.

Im Osten: durch die westliche Grenze der Straße Bassenbrink.

Im Süden: durch die nördliche Grenze des Ackersbaches.

4.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der B-Plan Nr. 41 "Bassenbrink", Stadt Rodenberg, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, hat die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden sowie die städtebauliche Ordnung und Bestandssicherung der im Plangebiet bereits vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen zum Ziel. Innerhalb des Plangebietes sollen darüber hinaus der verdichteteren Bauweise in Form von zweigeschossigen Doppelhäuser Rechnung getragen werden.

Die innerhalb der bereits rechtsverbindlich vorhandenen B-Pläne noch zu bebauende Grundstücke stehen aufgrund der von Festsetzungen oder beabsichtigten Parzellierungen überwiegend für die Realisierung von Einzelhäusern oder in geringerem Umfang für die Realisierung von Mehrfamilienhäusern zur Verfügung. Um jedoch innerhalb der Stadt Rodenberg gezielt auf die verdichtete Doppelhausbebauung als flächensparende Wohnform einzugehen, soll innerhalb des B-Planes Nr. 41 "Bassenbrink" in einem Teilbereich die bauplanungsrechtliche Möglichkeit für die Realisierung von Doppelhäusern geschaffen werden. Aufgrund der in diesem Plangebiet erkennbaren größeren und z. T. zusammenhängenden "Baulücken" (z. T. entstanden durch Gebäudeabbruch) kann eine städtebaulich sinnvolle Integration einer verdichteteren Bauweise vorgenommen werden.

In diesem Zusammenhang sollen die zwischen dem Ackersbach und der Straße Bassenbrink gelegenen Grundstücksflächen als städtebauliche Einheit mit den erkennbaren Freiflächen und vorhandenen baulichen Anlagen gesichert, im Bereich der Freiflächen entwickelt und entsprechend festgesetzt werden.

Die Ausdehnung der hinzukommenden Siedlungsentwicklung, die als sog. Verdichtung in Erscheinung tritt, orientiert sich bezgl. der Tiefenausdehnung an die durch vorhandene Baukörper gebildete rückwärtige Bauflucht und schließt mit den im wirksamen FNP dargestellten Bauflächen nahezu ab.

Um den neuen Siedlungsabschnitt landschaftlich schonend in den gewachsenen Siedlungsbereich Bassenbrink einzufügen, sollen private Grünflächen in entsprechender Ausprägung im Bereich der Plangebietsgrenzen, als auch zur Gliederung des Plangebietes, festgesetzt werden. Die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung sollen gewährleisten, daß sich die zukünftigen Baukörper hinsichtlich der Proportion und Gestaltung an die ortstypische Bauweise orientieren. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, daß das Gebäude Bassenbrink Nr. 18 (Scheune) ein Baudenkmal gem. Nds. Denkmalschutzgesetz darstellt, so daß im Bereich des baulichen Umfeldes erhöhte gestalterische Anforderung in Bezug auf einen ausreichenden Abstand zu den neuen Gebäuden sowie deren Gestaltung erforderlich ist.

4.3 Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet wird gegenwärtig durch die zur Straße Bassenbrink orientierten Wohnhäuser und z. T. durch ehemals landwirtschaftlich genutzte bauliche Anlagen, die durch ihre Stellung und Zuordnung zu Hauptgebäuden vereinzelt noch den Eindruck einer Hofanlage vermitteln, geprägt. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke sind überwiegend private Hausgärten mit Scherrasenflächen und älteren Strauch- und Baumbeständen vorhanden.

Die Straße Bassenbrink stellt sich als gering frequentierte Erschließungsstraße dar, die den Verkehr aus dem Bereich an die Langestraße abgibt. Aufgrund der eher geringen Verkehrsmengen sind keine Immissionskonflikte vorhanden.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Bauliche Nutzung

Für die innerhalb des B-Planes festgesetzten Bauflächen wird ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Folgende Einrichtungen sind zulässig:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbe
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Folgende Einrichtungen sind nicht zulässig:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen
3. Vergnügungsstätten i. S. des § 4 a Nr. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind sowie
4. Vergnügungsstätten i. S. des § 6 Abs. 3 BauNVO (ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten)

Der Ausschluß der Nutzungen erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und 6 i. V. m. § 6 BauNVO.

Die gewählte Nutzungsstruktur soll einen Beitrag zur städtebaulichen Aufwertung des historisch gewachsenen Siedlungsabschnittes Bassenbrink leisten. Der ehemals und z. T. noch heute durch vielfältige Nutzungen (Gewerbebetriebe, landwirtschaftliche Betrieb etc.) geprägte Bereich soll durch die Festsetzung eines Mischgebietes die Möglichkeiten erhalten, die im Zuge der Umstrukturierung der Landwirtschaft z. T. leerstehenden Gebäude und Freiflächen einer wirtschaftlichen und städtebaulich sinnvollen Nutzung zuzuführen.

In diesem Zusammenhang sei auch darauf hingewiesen, daß die Nutzungsstruktur durch noch vorhandene Hofstellen und Betriebe, die außerhalb des Plangebietes liegen, geprägt wird. Diese vielfältige Struktur soll, neben der Nutzung Wohnen auch ermöglicht werden. Da im wirksamen FNP bereits gemischte Bauflächen dargestellt werden, ist das festgesetzte Mischgebiet aus dem FNP entwickelt und entspricht somit der für diesen Bereich vorgesehenen allgemeinen städtebaulichen Entwicklung.

Tankstellen, Gartenbaubetriebe sowie Vergnügungsstätten sind im Plangebiet ausgeschlossen. Tankstellen sind in der Stadt Rodenberg bereits in ausreichender Zahl und an geeigneteren Standorten vorhanden. Gartenbaubetriebe sollen nicht zugelassen werden, da diese dem Ziel der baulichen Verdichtung i. S. des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden nicht entsprechen. Vergnügungsstätten sollen grundsätzlich ausgeschlossen werden, da von dieser Nutzung eine bereichsuntypische erhöhte Verkehrsfrequenz insbesondere in den Abendstunden zu erwarten ist. Derartige Immissionssituationen sollen innerhalb dieses historisch geprägten Bereiches vermieden werden. Innerhalb der Stadt Rodenberg gibt es darüber hinaus geeignetere Standorte zur Unterbringung von Vergnügungsstätten, so daß innerhalb dieses Planbereiches die Unzulässigkeit festgesetzt ist.

Damit auf die vorhandene bauliche Situation dieses Bereiches, der durch vorhandene Gebäude aber auch Freiflächen geprägt wird, angemessen eingegangen werden kann, ist hinsichtlich der zulässigen Bauweise eine Gliederung des Baugebietes festgesetzt:

Für die überwiegend durch vorhandene Gebäude geprägten Flächen wird ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl = 0,35 und einer Geschoßflächenzahl = 0,6 sowie eine offene und zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Die so festgesetzten Maße der baulichen Nutzung lassen innerhalb des baulichen Bestandes einschl. der erkennbaren "Baulücken" eine bereichsadäquate Bebauung zu.

Die Flst. 118/10 und 127/7 weisen größere zusammenhängende Freiflächen auf, die mit einer Grundflächenzahl = 0,35, einer Geschoßflächenzahl = 0,6 sowie einer max. zweigeschossigen Doppelhausbebauung festgesetzt sind. In diesem Bereich soll eine verdichtete Doppelhausbebauung vorgesehen werden, um die erkennbaren Wohnbedürfnisse nach kosten- und flächensparenden Bauformen innerhalb der Stadt Rodenberg gezielt zu berücksichtigen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung einer offenen Bauweise sowie überbaubarer Grundstücksflächen derart vorgesehen, daß innerhalb der bereits bestehenden Bebauung und deren Entwicklungsmöglichkeiten Rücksicht genommen wird.

Im Bereich der größeren Freifläche soll eine Staffelung der Gebäude unter Aufnahme der rückwärtigen Ausdehnungsgrenze (Bauflucht) dazu beitragen, daß eine dem städtebaulichen Umfeld angepaßte Siedlungseinheit realisiert werden kann. Die in diesem Bereich vorgesehenen überbaubaren Flächen sind mit einer Tiefe von 12 - 13 m sparsam und der zulässigen Doppelhausbebauung angemessen ausgewiesen. Die Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche entspricht der im wirksamen FNP dargestellten gemischten Baufläche.

Die Erschließung der bereits bebauten Grundstücke erfolgte von der Straße Bassenbrink über vorhandene Grundstückszufahrten. Die Erschließung der derzeit erkennbaren zusammenhängenden Freiflächen ist über sog. Privatwege, die als Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte von der Straße Bassenbrink ausgehend festgesetzt sind, vorgesehen. Da es sich in diesem Abschnitt des B-Planes um einen in sich abgeschlossenen und homogen strukturierten Bereich handelt, ist ein öffentliches Erschließungserfordernis nicht zwingend gegeben.

Der ruhende Verkehr ist auf den privaten Grundstücken entsprechend den Regelungen der NBauO vorzusehen.

Baudenkmal

Das Scheunengebäude Bassenbrink Nr. 18 ist als Einzeldenkmal in der Liste der Baudenkmale des Landes Niedersachsen eingetragen. Um die Denkmalqualität dieses Gebäudes nicht zu beeinträchtigen ist zwischen den neuen Gebäuden bzw. hinzukommenden überbaubaren Grundstücksflächen und der nächsten Gebäudeecke ein Mindestabstand von 10 m eingehalten, der sich in Richtung Norden deutlich vergrößert.

Durch die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung (Höhe der Gebäude und Farbe der Dächer sowie Dachneigung) wird dafür Sorge getragen, daß das Baudenkmal nicht beeinträchtigt wird.

5.2 Verkehrsflächen

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 41 "Bassenbrink", Stadt Rodenberg, einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung, wird über die Straße Bassenbrink erschlossen. Über die im B-Plan festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsberechtigten sowie über vorhandene Grundstückszufahrten wird die Erschließung gesichert. Der ruhende Verkehr wird gemäß den Regelungen der BauNVO auf den privaten Grundstücksflächen sichergestellt.

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. Im Nahbereich des Falkenweges (nördlich des Plangebietes) ist ein ausreichend dimensionierter und ausgestatteter Kinderspielplatz vorhanden. Dieser erfüllt aufgrund seiner Lage und Größe die Belange des Nds. Spielplatzgesetzes. Die Stadt Rodenberg wird mit Beendigung dieses Aufstellungsverfahrens eine entsprechende Ausnahme von den Regelungen des Spielplatzgesetzes beantragen.

5.4 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der gewachsenen Ortslage der Stadt Rodenberg und westlich der Straße Bassenbrink. Der Bereich Bassenbrink wird durch ältere Gebäude geprägt, die in der jüngeren Vergangenheit durch zweigeschossige Gebäude (östlich des Bassenbrinks) ergänzt wurden. Aufgrund der in diesem Bereich auch aufgrund des Baudenkmals Bassenbrink Nr. 18 (Scheune) noch ableitbaren baulichen Entwicklung und der historischen Bebauungsstrukturen sollen sich neue Gebäude, die in diesem Umfeld errichtet werden, in Gestaltung und Proportionen sowie der verwendeten Materialien an die ortstypischen und traditionellen Bauformen orientieren. Ein krasser Gegensatz zu dem o. g. Baudenkmal soll vermieden werden.

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

o **Sensible Integration des Siedlungsabschnittes in das Ortsbild**

Die Festsetzung betreffen die wesentlichen Gestaltungsmerkmale, die an das traditionelle Ortsbild anknüpfen. Untypische und daher störende Bauformen sowie Materialien sollen ausgeschlossen werden. Das Errichten von individuellen Haustypen wird jedoch ermöglicht und gefördert. Der Gestaltungsrahmen läßt ebenfalls noch Spielraum, wenn eine unzumutbare Belastung einzelner entstehen würde. Dieser Ausnahmetatbestand soll insbesondere innerhalb dieses Planbereiches dann Berücksichtigung finden, wenn Gebäude und Bauformen gewählt bzw. errichtet werden, die sich aufgrund der Materialwahl und konstruktiven Anforderung der Gebäude an ökologischen Prinzipien orientieren.

Dächer

Für die in der Stadt Rodenberg vorhandenen Gebäude sind geneigte Dächer von 30 - 48 Grad als typisch anzusehen. Innerhalb des festgesetzten WA - Gebietes sind als Hauptbaukörper somit nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 28 - 48 Grad zulässig. Unter der Voraussetzung, daß die Dachneigung unmittelbar mit einer besonders gewählten ökologischen Bauweise im Zusammenhang steht, sind Ausnahmen von dieser Regelung im Einzelfall zulässig (Grasdächer).

Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen sind Neigungen von 22 - 59 Grad zulässig.

Damit sich Dachaufbauten in die geneigten Dachflächen einfügen und diese nicht beherrschen, wird ihre Gesamtlänge auf 3/5 tel der Trauflinienlänge begrenzt.

Als Material zur Dacheindeckung kommen sowohl Ziegel als auch Betondachsteine in Betracht. In Kombination mit den für die Dacheindeckung zulässigen Farben "rot" - "rotbraun", soll der sich aus dem historisch geprägten Stadtbild ergebende Charakter auch in Richtung nördlicher Ortsrand weitergeführt werden. Hingegen werden Metallbleche, Faserzement- und Kunststoffeindeckungen aufgrund ihres fehlenden Bezuges zum historischen Ortsbild und Bauformen sowie ihrer störenden Wirkung auf das Landschaftsbild nicht zugelassen.

Neuere Bauformen und -elemente wie Solaranlagen, Wintergärten und Energiedachkonstruktionen als auch Grasdächer sind im Rahmen dieser Satzung zulässig und erwünscht, um neuzeitliche Baustile bzw. ökologischen Bauformen Möglichkeiten der Anwendung zu eröffnen.

Firsthöhen

Die Festsetzung der max. **Firsthöhe** soll verhindern, daß die Baukörper mit ihren Kellergeschossen oder Dachgeschossen zu hoch aus dem Erdreich in Erscheinung treten. In der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung ist daher festgesetzt, daß die maximale Firsthöhe der Gebäude, ausgehend vom Bezugspunkt nicht höher als 10,00 m sein darf.

Als Firsthöhe gilt das Maß vom First senkrecht gemessen am Giebel bis zum Schnittpunkt des angeschnittenen gewachsenen Geländes. Bei Mansarden und Walmdächern ist die Firsthöhe maßgebend, die sich aus der theoretisch vorliegenden Firsthöhe bis zur Giebelaußenwand ergibt.

Farben

Angesichts der historisch geprägten Bebauungsstruktur der Stadt Rodenberg (Kernbereich) werden als Farbtöne für die Dachlandschaft die Farben "rot" und "rot-braun" zugelassen. Im B-Plan ist die Farbreihe mit entsprechender Nummerierung zur hinreichenden Bestimmtheit angegeben.

5.5 Belange des Umweltschutzes

5.5.1. Belange von Natur und Landschaft

Mit Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes wurde durch die Formulierung der §§ 8 a - c des BNatschG als unmittelbar geltendes Baurecht das Verhältnis zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung 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. 41 "Bassenbrink", Stadt Rodenberg, soll dort die Ausweisung eines Mischgebietes ermöglicht werden. Es ist also zu prüfen, ob mit dieser Bautätigkeit i. S. des Naturschutzgesetzes ein Eingriff verbunden ist, also mit Veränderungen der 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 bieten.

- Lage im Raum und naturräumlichen Situationen

Die Stadt Rodenberg liegt im Kalenberger Bergland. Im Osten von Rodenberg befinden sich das Landschaftsschutzgebiet Süd-Deister mit seinen bewaldeten Höhenzügen. Neben diesen prägenden Landschaftselementen wird die unmittelbare Umgebung des Plangebietes durch die Lage im historischen Siedlungskern von Rodenberg und die angrenzende Wohnnutzungen und die vorhandenen bzw. ehemals aktiven Hofstellen bestimmt.

Die potentiell natürliche Vegetation entspricht auf den Löß- und Kalkböden dem Eichen-Hainbuchenwald. Entlang der Gewässer mit lehmigen Aueböden entspricht die pnV dem Eschen-Ulmen-Auenwald-Gebiet.

- Bestand und aktuelle Flächennutzung

Das Plangebiet des B-Planes Nr. 41 "Bassenbrink" unterliegt zur Zeit überwiegend intensiver kleingärtnerischer und landwirtschaftlicher Nutzung. Der größte Teil der Grundstücke ist bereits mit Wohngebäuden und Hofstellen bebaut. Die Freiflächen werden als Hausgarten, Grabeland bzw. Intensivgrünland genutzt. Die Hausgärten zeichnen sich durch eine für neuzeitliche Ziergärten typische Pflanzenverwendung mit einem hohen Anteil an Scherrasenfläschen und intensiv gepflegten Blumen- und Gemüsebeeten aus. Die Gärten der landwirtschaftlichen Höfe sind zu einem hohen Maße versiegelt und sind von der Gestaltung ebenfalls als eher artenarm zu bezeichnen. Allerdings befinden sich seitlich der "Deisterstraße" drei Altgehölze sowie seitlich des "Bassenbrinkes" ein

Großbaum. Eine Ausnahme im Hinblick auf die Bedeutung für den Naturhaushalt bilden allerdings der Hofgarten westlich des abgerissenen Gebäudes, hier befinden sich Grünlandflächen, die von Hecken aus Haselnuß, Hainbuche und Obstbäumen eingefasst sind und der Hausgarten im Südwesten des Plangebietes mit Beständen an gut entwickelten Beständen der Blutbuche, Roteiche und anderen Gehölzen.

Stehende oder fließende Gewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden, allerdings verläuft an der südlichen Plangebietsgrenze der Ackersbach.

- Planungsrelevante Vorgaben

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Schaumburg (Entwurf 1988) weist der Samtgemeinde Rodenberg die Funktion eines Grundzentrums mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung zu. Die Plangebietsfläche selbst liegt im Siedlungsbereich, spezielle Aufgaben, die über die allgemeinen Zuweisungen für das Grundzentrum gemacht werden sind daraus nicht ableitbar.

Nach Aussagen des Landschaftsrahmenplanes des LK Schaumburg (Stand 1986) liegt das Plangebiet des B-Planes Nr. 41 „Bassenbrink“, Stadt Rodenberg, innerhalb der Siedlungsfläche von Rodenberg. Ökologisch und wissenschaftlich wertvolle Bereiche sind auf der Fläche und unmittelbar an diese angrenzend nicht zu verzeichnen. Allerdings befindet sich im Westen außerhalb des Plangebietes eine Linde die den Schutzstatus Naturdenkmal besitzt.

Für das Gemeindegebiet der Samtgemeinde Rodenberg ist kein Landschaftsplan erarbeitet worden.

Beurteilung des Beitrages des Planungsraumes für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

Bereich Boden

Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsraumes von Rodenberg macht die Bodenkarte im Maßstab 1:5000 über den überwiegenden Teil des Plangebietes keine Angaben zu den anstehenden Böden. Im Norden und Westen für Teilbereiche gibt es die Aussage, daß es sich bei den anstehenden Böden um Parabraunerde, die sich aus Löß und Grundmoräne entwickelt hat, handelt. Diese schwach pseudovergleyten Parabraunerden sind neben einer Verbraunung durch eine vertikale Tonverlagerung gekennzeichnet und haben Grünlandzahlen von 78 bis 81 was auf ein hohes Ertragspotential schließen läßt. Aufgrund des tonigen Schluffes und des stark tonigen Schluffes im Oberboden sind diese Böden in mittlerem bis starkem Maße empfindlich gegenüber Bodenverdichtung. Desweiteren sind die Oberböden hoch empfindlich gegenüber

Schadstoffanreicherung. Bei Hangneigungen über 9 % besteht eine potentielle Erosionsgefährdung durch Wasser.

Durch die vorhandene kleingärtnerische Nutzung und intensive Grünlandnutzung handelt es sich bei den Böden überwiegend um bis in den Untergrund überprägte Naturböden, bei denen die Bodenprofile und Bodeneigenschaften weitgehend zerstört sind. Bei den bebauten und gepflasterten Flächen handelt es sich um befestigten Boden, der nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt hat.

Bereich Wasser

Im Plangebiet sind keine dauerhaften Still- oder Fließgewässer zu finden; über Besonderheiten der Grundwasserverhältnisse liegen keine Daten vor.

Bereich Klima und Luft

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der vorhandenen versiegelten Bereiche handelt es sich im Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut Luft um stark beeinträchtigte Bereiche mit einer geringen Bedeutung für den Naturhaushalt. Die offenen Flächen im Plangebiet machen es allerdings für die Kaltluftproduktion wirksam. Lufthygienische Funktionen werden kaum wahrgenommen. Somit besitzt das Plangebiet nur untergeordnete Ausgleichsfunktionen für die Stadt Rodenberg.

Bereich Arten- und Biotopschutz

Im Plangebiet sind bei der Kartierungen im Rahmen dieses Beitrages keine Vorkommen von bedrohten oder seltenen Arten oder Biotopen von regionaler oder überregionaler Bedeutung ermittelt worden. Die Nutzung des größten Teils der Fläche als intensiv genutzter Hausgarten bzw. Grünland lassen auch kaum erwarten, daß das Plangebiet eine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz einnimmt.

Das Potential der neuzeitlichen Hausgärten, Grabelandflächen und der Obst- und Gemüsegärten im Hinblick auf ihre ökologische Wirkung ist eher gering; es liegt vorwiegend in der Funktion als Lebensraum für Bodenorganismen sowie als Teillebensraum und Nahrungsgebiet für verschiedene Vögel, Insekten und Kleinsäuger zu dienen.

Die Intensivgrünlandflächen und Scherrasenflächen weisen eine zumeist intensive Nährstoffversorgung und eine häufige Mahd bzw. Beweidung auf. Dementsprechend ist die ökologische Wertigkeit ebenfalls gering. Bei den mesophilen Grünlandflächen erfolgt dagegen das Aufbringen von Düngemitteln und Pestiziden eher nur zufällig, die ökologische Wertigkeit ist von

allgemeiner Bedeutung. Der Hausgarten mit Großbäumen (heimischen und fremdländische Arten), er zeigt gut entwickelte Beständen an Blutbuche und Roteiche und z.T. Fichten, ist in seiner ökologischen Wertigkeit ebenfalls als von allgemeiner Bedeutung zu bezeichnen.

Die alten Hecken und die Einzelgehölze (2 Eichen, 1 Linde, 1 Roßkastanie) haben als halbnatürliche Biotoptypen innerhalb des Plangebietes die höchste Wertigkeit. Die Obstbaumhochstämme und Laubgehölze bieten zahlreichen Insekten und Wirbellosen Lebensraum. Diese bieten dann wiederum eine ausgezeichnete Nahrungsgrundlage insbesondere für die Vogelwelt, aber auch für Kleinsäuger.

Auf eine detaillierte Bestandsaufnahme im Hinblick auf faunistische Besonderheiten im Rahmen dieses Beitrages wurde verzichtet.

Bereich Landschaftsbild und Erholungseignung

Die Bedeutung des Plangebietes für das Landschaftsbild und die Erholungseignung wird durch die historische Siedlungslage und die privaten Eigentumsverhältnisse gekennzeichnet.

Das Plangebiet weist auf den durch intensive gärtnerische und landwirtschaftliche Nutzung geprägten Flächen weder im Bereich Naturnähe, Vielfalt an Formen, Farben oder Strukturen noch im Bereich besonders identitätsbildender Elemente eine hohe Wertigkeit auf. Die Flächen sind in ihrem Erscheinungsbild anthropogen geprägt. Die mesophilen Grünlandflächen bieten aufgrund der extensiven Nutzung ein bunteres Pflanzen- und somit Farbenspiel. In diesem Bereich stellt sich, vor allem im Zusammenhang mit den einrahmenden Hecken eine gewisse Artenvielfalt dar und damit auch ein höherer Erlebniswert. Bedeutsam für das Stadtbild sind vor allem die vorhandenen Altbäume, die zu einer prägnanten Erscheinung entlang der Straßen "Deisterstraße" und "Bassenbrink" beitragen.

Aufgrund der nur mäßig ausgeprägten Vielfalt an Strukturen, Formen und Farben bzw. Naturnähe besitzt das Plangebiet insgesamt allerdings eine allgemeine Bedeutung für das Landschaftsbild und das Naturerleben.

- Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die geplante Bebauung

Infolge 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 B-Plan ein Eingriff gem. BNatSchG vorbereitet. Derartige zu erwartende Beeinträchtigungen sollen im folgenden kurz skizziert werden:

Bereich Boden, Wasser, Luft

Die Errichtung von zusätzlichen 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 geht 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 und damit landwirtschaftliche Produktion zu ermöglichen über Lebensraumqualitäten für Bodenorganismen sowie die Möglichkeit auftreffendes Niederschlagswasser zu speichern bis hin zur Speicherung und Filterung von Schadstoffen, die aus der Luft oder mit Düngemitteln und Pestiziden eingetragen werden.

Der Wasserhaushalt wird durch eine Bebauung dahingehend gestört, daß durch die Bebauung und die damit verbundene Versiegelung von Oberflächen die Versickerung von Niederschlagswasser 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 nur von geringer Bedeutung, da die Bebauung in einem Bereich realisiert werden soll, der nur eine geringe Bedeutung in Bezug auf klimatische Ausgleichsfunktionen hat. Es ist lediglich mit geringen lokalklimatischen Veränderungen zu rechnen.

Arten- und Biotopschutz

Im Bereich der Intensivgrünland-, Scherrasen-, und Grabenandflächen, den neuzeitlichen Ziergärten und den Obst- und Gemüsegärten sind aufgrund der geringen Bedeutung dieser Bereiche für den Arten- und Biotopschutz die Auswirkungen der Bebauung weniger gravierend, es ist allerdings mit einer Steigerung der Nutzungsintensität dieser Flächen infolge der zusätzlichen Bebauung und der Nutzung der Gebäude zu rechnen. Desweiteren verlieren die versiegelten Flächen ihre Funktion im Naturhaushalt gänzlich.

Die Bedeutung der mesophilen Grünlandfläche wird sich durch die Planung allerdings negativ verändern, da aufgrund der Bebauung der bisher extensiv gepflegten Grünlandfläche mit einer Zerstörung dieses Biotoptypen mit allgemeiner Bedeutung zu rechnen ist. Die innerhalb dieser Fläche vorhandenen Hecken bleiben hingegen überwiegend erhalten. Erhebliche Beeinträchtigungen der Altgehölze innerhalb des Plangebietes sind nicht zu erwarten, da diese erhalten und planungsrechtlich abgesichert werden.

Landschaftsbild und Erholungseignung

Allgemein kann davon ausgegangen werden, daß eine zusätzliche Bebauung eine Reduzierung der Naturnähe des Plangebietes durch die Manifestierung der anthropogenen Überformung zur Folge haben wird. Dies vor allem vor dem Hintergrund, daß das Plangebiet im alten Siedlungskern liegt. Mit einer Beeinträchtigung im Hinblick auf den Teilaspekt „Erholung“ ist nicht zu rechnen, da die Flächen auch bisher in privatem Besitz standen und somit für "Erholungssuchende" nicht zugänglich sind.

Zusammenfassende Bewertung

Die vorgesehene Bebauung greift zwar nicht in ein hochwertiges und sehr empfindliches Ökosystem ein, da die überwiegende Anzahl der Flächen bereits jetzt einer intensiven Nutzung unterliegt, dennoch gehen wichtige Bestandteile des Naturhaushaltes verloren bzw. werden beeinträchtigt. Daher sind die mit der zusätzlichen Bebauung der Grundstücke zwangsläufig einhergehenden Veränderungen der Gestalt oder Nutzung der Grundfläche gemäß des Nds. Naturschutzgesetzes als erheblicher Eingriff zu betrachten, so daß Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

- Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffsfolgen

Mit den folgenden Ausführungen soll im Bauleitplan dargestellt werden, wie die Intensität des Eingriffes infolge der Bebauung möglichst gering gehalten werden kann und wie eine mögliche Kompensation der Eingriffsfolgen gehandhabt werden sollte.

Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung der Eingriffsfolgen

Um den in den Naturschutzgesetzen geforderten Vermeidungs- und Minimierungsgeboten gerecht werden zu können, sind vor allem die hochwertigen und empfindlichen Elemente eines Plangebietes zu schützen. Um der Zielsetzung der Eingriffsregelung annähernd gerecht werden zu können, sind die vorhandenen Altgehölze und Hecken innerhalb des Plangebietes zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Gleiches gilt für den Hausgarten mit Großbäumen, auch dieser ist in seiner heutigen Ausprägung zu erhalten. Um eine möglichst geringe Beeinträchtigung der

Grundwasserneubildungsrate bzw. eine Minimierung des Oberflächenabflusses zu erreichen, ist das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser nach Möglichkeit auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Falls die Bodenverhältnisse eine gezielte Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken (z. B. Mulden) nicht zulassen, sind möglichst viele potentielle Versiegelungen (z. B. Zufahrten etc.) als versickerungsfähige Flächen zu gestalten.

Um das Wohngebiet im allgemeinen aufzuwerten und eine Durchgrünung des Wohngebietes zu bewirken, ist für die Hausgärten die Bepflanzung mit Laubbäumen vorgesehen. Je 400 qm angefangenes Baugrundstück ist ein Laubbaum aus der im Anhang aufgeführten Liste zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Kompensation der Eingriffsfolgen

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

- Festsetzungen von randlichen Pflanzstreifen

Das Baugebiet ist nach Westen hin, durch einen 3 -4 m breiten Gehölzstreifen einzugrünen. Diese Hecke dient als Einrahmung des Mischgebietes sowie als Biotopvernetzung zu den vorhandenen angrenzenden Siedlungsbereichen. Die geplante Hecke wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt und ist mit einer dichten Bepflanzung aus standortgerechten Gehölzen nach Angaben im Anhang (Anlage 1) zu realisieren.

- Anlage einer Streuobstwiese

Auf der im B-Plan festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (NG 1 und NG 2) ist eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je 50 qm Fläche ist ein Obstbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 10 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (siehe Pflanzliste). Die Obstbäume sind zur Baumentwicklung und -erhaltung entsprechend ihrer artspezifischen Baumform fachgerecht zu beschneiden und zu pflegen. Die Schnittmaßnahmen der Bäume haben alle 3-4 Jahre zu erfolgen. Bei Schnittmaßnahmen zur Gehölzpflege sind die Bestimmungen des NNatG zu beachten. Die Fläche selbst ist als extensive Wiese zu unterhalten.

Flächenbilanz

Die nachfolgend dargestellte Flächenbilanz orientiert sich an dem für das Land Niedersachsen empfohlenen Kompensationsmodell „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, dem sogenannten Breuer-Modell (Niedersächsisches Landesamt für Ökologie 1/94).

Für das geplante Baugebiet ergibt sich bei Anwendung des Bewertungsrahmens folgendes Bild:

Flächenbilanz

Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes				Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen		
Schutzgut	Fläche in m ²	Ausprägung der betroffenen Bereiche, Wert	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen	Ersatzmaßnahmen
Boden	17700	*13900m ² stark überprägter Naturboden Wertstufe 2 *3800m ² vollständig versiegelte Fläche (Straße) Wertstufe 3	*MI 0,35 Gebiet (ges.: 15800m ²) Versiegelung Gebäude, Nebenanlagen (8295m ²); <i>davon bereits versiegelt 3850m²,</i> * 4445 m ² vorher: WS 2 nachher: WS 3 erhebliche Beeinträchtigungen	Begrenzung der Bodenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge	Kompensationsbedarf: (4445 x 0,3) = 1334 m ² *Entwicklung eines Siedlungsgehölzes aus standortheimischen Arten auf 138 m ² *Entwicklung einer Obstwiese auf 2650m ² . In der Gesamtsumme sind Kompensationsflächen für das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften enthalten	
Wasser	17700	*beeinträchtigte Grundwassersituation Wertstufe 2	4390 m ² zusätzliche Boden- und Oberflächenversiegelung vorher: WS 2 nachher: Wertstufe 3 erhebliche Beeinträchtigungen	Begrenzung der Bodenversiegelung	Die Kompensation wird durch Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden erreicht	
Luft und Klima	17700	stark beeinträchtigte Bereich Wertstufe 3	nachher: WS 3 keine erheblichen Beeinträchtigungen	Siehe hierzu Schutzgut Wasser, Dach- und Fassanenbegrünung		

Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes				Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen		
Schutzgut	Fläche in m ²	Ausprägung der betroffenen Bereiche, Wert	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen	Ersatzmaßnahmen
Arten- und Lebensgemeinschaften	280	Hecken Wertstufe 1	32 m ² werden überplant und entfallen	248 m ² werden als Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt		32 m ² von WS3 zu WS 1 (Obstwiese) (siehe unter Schutzgut Boden)
	1570	mesophiles Grünland Wertstufe 2	nachher: 1000 m ² WS 3 erhebliche Beeinträchtigungen		*630m ² mesophiles Grünland werden zu einer Streuobstwiese umgewandelt (WS2 zu WS 1) *185 WS 3 zu WS 1 (siehe unter Schutzgut Boden)	
	1970	Intensivgrünland Wertstufe 3	nachher: WS 3 oder besser keine erheblichen Beeinträchtigungen			
	680	Scherrasen Wertstufe 3	nachher: WS 3 keine erheblichen Beeinträchtigungen			
	200	junge Obstbäume Wertstufe 2	nachher: WS 3 keine erheblichen Beeinträchtigungen	200 m ² Erhalt innerhalb der Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern		
	1200	Hausgarten mit Großbäumen		1000m ² Hausgarten werden erhaltend	200 m ² intensiv genutzte Fläche werden zu einer Obstwiese umgewandelt (siehe unter Schutzgut Boden)	
	4770	neuzeitlicher Ziergarten Wertstufe 3	nachher: WS 3 keine erheblichen Beeinträchtigungen			

Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes				Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen		
Schutzgut	Fläche in m ²	Ausprägung der betroffenen Bereiche, Wert	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen	Ersatzmaßnahmen
	2100	Obst- und Gemüsegarten Wertstufe 3	nachher: WS 3 keine erheblichen Beeinträchtigungen			
	1950	Baustelle				
Landschaftsbild	19500	stark beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche Wertstufe 3	nachher: WS 3 oder besser keine erheblichen Beeinträchtigungen	Bauen nur unter Verwendung ortstypischer Bauformen Beschränkung der Geschoßhöhe; Eingrünung		

Kompensationsbedarf

- Schutzgut Boden:	1334 qm
- Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften:	630 qm (von WS 2 zu WS 1)
	<u>417 qm (von WS 3 zu WS 1)</u>
gesamt:	2381 qm

Kompensationsfläche

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:	138 qm
- Streuobstwiese mit Pflanzflächen ohne Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	630 qm (von WS 2 zu WS 1)
	<u>1722 qm (von WS 3 zu WS 1)</u>
gesamt:	2490 qm

Der B-Plan Nr. 41 „Bassenbrink“, Stadt Rodenberg, nimmt somit die v. g. Vorschläge und Maßnahmen zur Kompensation auf. Durch die innerhalb des B-Plangebietes getroffenen Festsetzungen zur Rahmeneingrünung und zur Anlage einer Obstwiese wird der Ausgleich der im Plangebiet durch Bebauung und Versiegelung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft gewährleistet. D. h. bei Berücksichtigung der grünordnerischen Vorschläge ist ein Ausgleich für die durch die vorgesehene Bebauung zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes weitgehend möglich.

5.5.2 Belange des Immissionsschutzes

Die Belange des Immissionsschutzes nehmen im Rahmen dieser Bauleitplanung eine eher untergeordnete Rolle ein, da weder innerhalb noch in der Nachbarschaft des Plangebietes Immissionsquellen vorhanden sind, welche das Mischgebiet erheblich beeinträchtigen. In diesem Zusammenhang sei auf die das Plangebiet umgebende und historisch gewachsene gemischte Nutzungsstruktur hingewiesen, so daß das hier in Rede stehende Plangebiet eine sinnvolle und nahezu konfliktfreie Ergänzung darstellt.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Betriebe, die im Nebenerwerb geführt werden. Von diesen Betrieben gehen jedoch keine Immissionen aus, die das festgesetzte Mischgebiet beeinträchtigen.

5.5.3 Altablagerungen

Die Stadt Rodenberg hat 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.

6. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfaßt ca. 17.700 qm

Mischgebiet: 15.800,00 qm

- davon Flächen zum Anpflanzen von
Bäumen und Sträuchern: 138,00 qm

- davon Flächen zum Erhalt von
Bäumen und Sträuchern: 16,00 qm

- davon private Grünfläche
Zweckbestimmung Streuobstwiese 1.750,00 qm

- davon Flächen zum Anpflanzen von
Bäumen und Sträuchern: 80,00 qm

- davon Flächen zum Erhalt von
Bäumen und Sträuchern: 232,00 qm

- Private Grünfläche : 1.900,00 qm

- davon Zweckbestimmung: Obstwiese: 900,00 qm
darin enthalten

- davon Flächen zum Anpflanzen von
Bäumen und Sträuchern: 148,00 qm

- davon Flächen zum Erhalt von
Bäumen und Sträuchern: 66,00 qm

- davon Zweckbestimmung: Hausgarten: 1.000,00 qm

Summe der Plangebietsflächen: 17.700,00 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 seitens der jeweiligen Grundstückseigentümer an Kauf- bzw. Bauinteressenten weiter veräußert.

7.2 Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Die Stadt Rodenberg ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage Rodenberg angeschlossen. Die Flächen innerhalb des Plangebietes können im freien Gefälle über die in der Straße Bassenbrink vorhandenen SW-Kanäle angebunden werden.

Da die Kläranlage der Samtgemeinde Rodenberg gegenwärtig erweitert wird, ist von einer ausreichenden Reinigungskapazität auszugehen.

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der im Plangebiet ausgewiesenen Baugebiete erfolgt durch den Anschluß an die in der Straße Bassenbrink vorhandene Trinkwasserleitung und wird durch den Wasserbeschaffungsverband Nord-Schaumburg sichergestellt.

Im Rahmen der konkreten Ausbau- und Erschließungsplanung wird auf eine ausreichende Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes geachtet und hingewirkt. Die konkreten Ausbauplanungen hinsichtlich der Bereitstellung von ausreichenden Löschwassermengen, Hydrantenstandorte etc. werden mit der für den Brandschutz des Landkreises Schaumburg zuständigen Stelle abgestimmt.

Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ist über geeignete bauliche und sonstige Maßnahmen auf den jeweiligen Grundstücksflächen zurückzuhalten bzw. zur Versickerung zu bringen. Hierfür sind ausreichend dimensionierte Mulden oder naturnah zu gestaltende Rückhaltebecken zu realisieren. Diese sind derart zu gestalten, daß bei starken Regenereignissen

eine Anbindung an die in der festgesetzten öffentlichen Grünfläche vorhandenen Entwässerungsmulde erfolgen kann. Das darin anfallende Oberflächenwasser kann über das im B-Plan festgesetzte Gewässer abgegeben werden. Es ist darauf zu achten, daß lediglich die natürliche Abflussspende der derzeit unbebauten Flächen an die Vorflut abgegeben wird (vgl. textl. Festsetzungen).

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung übernimmt der Landkreis Schaumburg.

Energieversorgung (Elektrizität und Gas)

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität übernimmt das Energieversorgungsunternehmen (EVU) Wesertal.

Im B-Plan sind die für die jeweiligen Leitungsführungen und Bedienung entsprechenden Leitungsrechte zugunsten der Anlieger, Versorgungsträger und Unterhaltungspflichtigen zu belastende Flächen festgesetzt. Aus Gründen der Sicherheit wird jedoch darauf hingewiesen, daß vor Beginn von Baumaßnahmen Kontakt mit dem EVU Wesertal zwecks örtlicher Einweisung aufgenommen wird.

Post- und Fernmeldewesen

Das Plangebiet wird an das Kommunikationsnetz der Deutschen Bundespost angeschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt 2, Postfach 9012, 30001 Hannover, Dienststelle PIL; Tel. 0511/ 677-6945 mindestens 9 Monat vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

7.3 Kosten für die Gemeinde

Der Stadt Rodenberg entstehen zur Realisierung dieses Bebauungsplanes keine Kosten im Sinne des § 127 BauGB.

8. Abwägung

Landkreis Schaumburg

Aus der Sicht des **Amtes für Zivil- und Katastrophenschutz** wurde darauf wir hingewiesen, daß bei Aufstellung des o. g. B-Planes auch die Löschwasserversorgung sicherzustellen ist und zur Löschwassarentnahme DIN-gerechte Wasserentnahmestellen zu installieren sind und außerdem die Zuwegungen zu bebauten Grundstücken für die Feuerwehr jederzeit gewährleistet sein müssen.

Auf den Grundsatz der bereitzustellenden Löschwassermengen wurde ebenfalls hingewiesen.

Im Rahmen der Abwägung wurde entgegnet, daß 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. bei der konkreten Ausbauplanung der entsprechenden Kanalbau- und Straßenbaumaßnahmen berücksichtigt werden.

In diesem Zusammenhang sei ebenfalls darauf hingewiesen, daß im B-Plan Nr. 41 zur Gewährleistung einer ausreichenden „inneren“ Baugebieterschließung entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt sind.

Gegen den o. g. B-Plan wurden seitens des **Straßenverkehrsamtes** aus verkehrspolizeilicher und -behördlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen. Aus Sicht der Polizei wäre die Schaffung von Stellplätzen im ruhenden Verkehr über die Mindestforderung von 1,5 Stellplätzen hinaus wünschenswert.

Daraufhin wurde im Rahmen der Abwägung darauf verwiesen, daß die Planung und Realisierung von Stellplätzen zur Ordnung des im Planbereich anfallenden ruhenden Verkehrs im Rahmen der konkreten Ausbauplanung der zu realisierenden privaten „Verkehrsflächen“ erfolgt. In diesem Zusammenhang wurde darauf hingewiesen, daß sich die Qualität der zu realisierenden Stellplätze auf privaten Flächen nach den Regelungen der Nds. Bauordnung richtet.

Das **Amt für Naturschutz** hatte darauf hingewiesen, daß in der Begründung zum B-Plan auf eine durchgeführte Kartierung verwiesen wird, eine detaillierte Pflanzenartenlisten jedoch nicht vorliegt. Die Wertstufenzuordnung der Streuobstwiese wurde kritisch beurteilt.

Um die angestrebte Wertigkeit der Obstwiese zu erreichen, wird die Festschreibung einer extensiven Nutzung (Verzicht auf Düngung und Pflanzenbehandlungsmittel) für erforderlich gehalten.

Um die Realisierung der Hecke (§3) zu gewährleisten, sollte die der Begründung als Anlage 1 beigefügte Pflanzliste Bestandteil des B-Planes werden. Um den Verbleib des Hausgartens in der bisherigen Wertstufe zu gewährleisten, müßte auch der Erhalt der Großbäume verbindlich festgeschrieben werden.

Die hiermit vorliegende Wertstufeneinteilung wurde nach den Einteilungen des NLÖ vorgenommen. Die Bestandskartierung wurde dieser Abwägung und somit auch der Begründung als Anlage beigefügt.

Der Verzicht auf Düngung und Pflanzenbehandlungsmittel ist aus dem Festsetzungskatalog des § 9 (1) BauGB nicht ableitbar. Daher wurde auf diese Festsetzung aus Rechtssicherheitsgründen verzichtet. Im Hinblick auf die vorgeschlagene extensive Nutzung wurde auf § 6 der textl. Festsetzungen hingewiesen. Daraus geht hervor, daß die Fläche selbst extensiv zu pflegen ist (Mahd).

In § 2 der textl. Festsetzung ist durch den textlichen Bezug zu der im Anhang der Begründung befindlichen Pflanzdichte eine rechtlich hinreichende Verquickung hinsichtlich der zu pflanzenden Sträucher und Bäume gegeben. Es ist daher nicht erforderlich, daß die Pflanzdichte auf den B-Plan aufgetragen werden muß.

Der Hausgarten mit Großbäumen soll in seiner heutigen Form erhalten bleiben. Aus diesem Grund ist er als private Grünfläche festgesetzt worden. Um die dort vorhandenen Bäume und Sträucher zu schützen, ist in § 7 der textl. Festsetzungen aufgeführt, daß die vorhandenen heimischen Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind.

Das Bauverwaltungsamt hatte aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde auf vorhandene landwirtschaftliche Betriebe hingewiesen. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sei erfahrungsgemäß mit Geruchsbelästigungen durch landwirtschaftliche Betriebe zu rechnen. Diese Problematik sollte daher im Erläuterungsbericht mit aufgenommen werden.

Die in der Umgebung des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Hofstellen stellen sich als Nebenerwerbsbetriebe dar. Ebenfalls findet auf den Hofstellen keine Tierhaltung statt. Weder die Landwirtschaftskammer noch das Amt für Agrarstruktur haben Anregungen und/oder Bedenken zur Planung vorgetragen. Aufgrund der z. T. noch im Nebenerwerb und saisonal ausgeübten landwirtschaftlichen Aktivitäten können Immissionen in Form von Traktorengeräusche oder ähnlichen dorftypischen Geräuschen in Erscheinung treten. Diese sind jedoch in ihrer Eigenart mit der gebauten Umgebung dieses Planbereiches im Sinne einer dörflich und gemischten Nutzungsstruktur (MI-Gebiet) vereinbar. Die Begründung wurde hinsichtlich der Eigenart und Nutzungsstruktur - wie o. b. -

ergänzt, so daß ein hinreichender Anstoßeffect bzgl. der genannten „landwirtschaftlichen“ Aktivitäten gegeben ist.

Bzgl. der Festsetzung des o. a. Bebauungsplanes wurde seitens des **Amtes für Beschäftigungs-, Wirtschaftsförderung, Fremdenverkehr und Regionalplanung** davon ausgegangen, daß der Flächennutzungsplan im Wege der nächsten Berichtigung an den Grünflächenbereich angepaßt wird.

Aufgrund der im B-Plan äußerst kleinräumigen Festsetzung von privaten Grünflächen ist eine Entwicklung aus dem nicht parzellenscharfen Flächennutzungsplan, der für diesen Bereich Flächen für die Landwirtschaft darstellt, als gegeben anzunehmen. Im Rahmen der nachfolgenden vorbereitenden Bauleitplanungen wird eine Anpassung des Flächennutzungsplanes in Form der Darstellung von Grünflächen bei der Samtgemeinde Rodenberg angeregt.

Das **Amt für Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft** hatte auf das Gewässer "Ackersbach" in der Ortslage Rodenberg hingewiesen, daß bereits jetzt hydraulisch überlastet sei, so daß eine zusätzliche Einleitung von auf versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswasser zu einer Verschärfung der bekannten Problematik führen wird. Die in der Begründung unter Punkt 7.2 genannten Maßnahmen zur Niederschlagsversickerung über öffentliche Versickerungsmulden sind grundsätzlich zu begrüßen. Inwieweit hier eine Rückhaltung bzw. Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers erfolgen kann, sei näher zu untersuchen.

Die unter § 8 des B-Planes aufgeführten Maßnahmen zur Rückhaltung und Teilversickerung des anfallenden Oberflächenwassers sind zu vage formuliert. Die Formulierung "durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten" sind zu konkretisieren. Es wurde ebenfalls darauf hingewiesen, daß eine zusätzliche Einleitung von Niederschlagswasser in den Vorfluter "Ackersbach" wasserrechtlich zu erlauben ist.

Seitens der Stadt Rodenberg wurde nicht bestritten, daß das Gewässer "Ackersbach" innerhalb der Ortslage Rodenberg hydraulisch stark belastet ist. Fraglich ist jedoch, ob durch die mit dem B-Plan Nr. 41 "Bassenbrink" vorbereitete pot. Versiegelung zu einer Verschärfung der o. g. Situation beiträgt. Im Rahmen der Prüfung ist die bauplanungsrechtliche Situation des hier in Rede stehenden Planbereiches ohne B-Plan mit der Situation zu vergleichen, die mit dem B-Plan erzeugt wird.

Auf der Grundlage des § 34 BauGB wäre eine zur Straße Bassenbrink orientierte Bebauung, die über die vorhandenen Regenwasserkanäle an die Vorflut angeschlossen würde, möglich. Der B-Plan Nr. 41 orientiert sich hinsichtlich der Stellung der baulichen Anlagen an der bereits im B-Planbereich erkennbaren rückwärtigen "Bebauungsgrenze" und nimmt somit die durch den im Zusammenhang

bebauten Ortsteil maximal mögliche Entwicklungsgrenze auf. Ebenfalls geht der B-Plan in Form der Festsetzung der Grundflächenzahl = 0,35 auf die örtlich typische bauliche Verdichtung und Versiegelungsrate ein. Bei Berücksichtigung der im Rahmen des § 34 BauGB möglichen Bebauung und der im B-Plan festgesetzten GRZ einschl. der festgesetzten Begrenzung der Bodenversiegelung (§ 9) ist daher nicht von einer Verschärfung der hydraulischen Situation des Ackersbaches auszugehen.

Eine öffentliche Mulde ist im B-Plan Nr. 41 "Bassenbrink" nicht festgesetzt. Es ist vielmehr in § 8 der textl. Festsetzungen vorgesehen, daß über bauliche oder sonstige Maßnahmen auf den Grundstücken sicherzustellen ist, daß nur die natürliche Abflußspende des derzeit unbebauten Geländes an den nächsten Vorfluter abgegeben werden darf.

Dem pot. Bauherren wird freigestellt, welche Art der Rückhaltung/Teilverickerung er wählt. Gemäß dem NWG ist der Grundstückseigentümer zur ordnungsgemäßen Beseitigung des Oberflächenwassers zuständig. Er hat dabei die wasserrechtlichen Vorschriften und Genehmigungsverfahren zu beachten. Eine zwingende Notwendigkeit zur Darlegung der Bodensituation im Hinblick auf die Versickerung ist daraus nicht ableitbar, da eine ausschließliche Versickerung nicht festgesetzt ist. Die für die Einleitung von Niederschlagswasser erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen werden rechtzeitig durch den Erschließungs träger vor Realisierung der Maßnahme eingeholt.

Seitens des **Elektrizitätswerkes Wesertal GmbH** wurden zum o. g. B-Plan nur allgemeine Hinweise und Anregungen vorgetragen, die sich auf einzuhaltende Abstände zu möglichen Leitungen beziehen.

Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung wird rechtzeitig - vor Baubeginn - seitens der Stadt Rodenberg eine Abstimmung mit dem Elektrizitätswerk Wesertal GmbH, Hameln, Regionalstelle Rodenberg, erfolgen.

Das **Staatliches Amt für Wasser und Abfall Hildesheim** hat zum Thema Bereich Abfallwirtschaft - Altlasten allgemeine Hinweise und Anregungen vorgetragen, die auf die Handhabung von etwaigen Altablagerungen abzielen.

Der Stadt Rodenberg sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Altablagerungen oder kontaminierte Betriebsflächen innerhalb des Plangebietes der hier in Rede stehenden Bauleitplanung bekannt. Sollten bei den vorhabenbedingten Arbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten, wird seitens der Stadt Rodenberg die zuständige Untere Wasser- bzw. Abfallbehörde unterrichtet.

Der **Wasserbeschaffungsverband Nordschaumburg, Lindhorst**, machte darauf aufmerksam, daß der B-Plan keine eindeutige Auskunft über die Verkehrs- und Erschließungsflächen; die Einräumung entsprechender Leitungsrechte sei allerdings Grundvoraussetzung für die Sicherstellung der Wasserversorgung. Es wurde darum gebeten die entsprechenden Rechte zu sichern.

Zur hinreichenden Darstellung der Erschließung des Planbereiches, insbesondere der derzeit unbebauten Flächen im Bereich der nördlichen Plangebietshälfte, sind ausreichend dimensionierte Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) festgesetzt. Auf weitergehende GFL-Flächen wird verzichtet, da für die noch unbebauten Grundstücksflächen die konkrete Lage und Zuordnung von Hausanschlußbereiche je Objekt zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht hinreichend genug feststehen.

Herr Heinrich Schaake, Bassenbrink, Rodenberg, wies darauf hin, daß mit den Festlegungen für die Baugrenzen und die Grenze des Hausgartens im Westen seines Grundstückes, einer beabsichtigten Grundstücksteilung, im Vergleich mit angrenzenden Grundstücken und § 34 BauGB, zu enge Grenzen gesetzt seien. Unter Würdigung der planerischen Absichten, den alten Baumbestand zu erhalten und einen durchgehenden Grünzug zu schaffen, hat angeregt, den Verlauf der Baugrenze entsprechend seiner Skizze zu modifizieren.

Durch v. g. Tatbestand und den Verlauf der westlichen Baugrenze quer durch sein Grundstück, hätte er erhebliche wirtschaftliche Nachteile in Form einer Wertminderung des Grundstückes zu erwarten. Es wurde eine Wertminderung seines Grundstückes um **87.500,00 DM** geltend gemacht oder die Erhöhung der Geschoßzahl auf III.

Im Vergleich zu der gem. § 34 BauGB ohne B-Plan zulässigen Bebauung, die eine rückwärtige Bebauungsgrenze in Anpassung an die südlich (Bassenbrink Nr. 10) und nördlich (Bassenbrink Nr. 14) angrenzende Bebauung in einer Tiefenausdehnung von etwa 30 m im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze und 50 m im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze zulassen würde, stellt der B-Plan Nr. 41 eine weitaus größere Bebauungsmöglichkeit hinsichtlich der Tiefenausdehnung dar. Dabei zielt der B-Plan auf eine in südlicher Richtung abgestufte Bebauungsstruktur ab, die bei der engeren Anlegung des § 34 BauGB für den Bereich des hier in Rede stehenden Grundstückes deutlich ungünstiger (weil weniger tief) ausfallen würde.

Der im rückwärtigen Bereich des Grundstückes vorhandene Hausgarten soll aufgrund seiner ökologischen Qualitäten in Beziehung zum südlich angrenzenden Gewässer erhalten bleiben, so daß auch bei Berücksichtigung des Vermeidungsgebotes gem. § 9 BNatSchG eine Inanspruchnahme dieses Hausgartens nicht vorgesehen ist und auch gem. § 34 BauGB nicht möglich wäre. Da durch

den B-Plan im Vergleich zur Bebauungsmöglichkeit und Ausweitung nach den Regelungen des § 34 BauGB eine ausgedehntere Ausnutzung des Grundstückes möglich ist, kann ein wirtschaftlicher Nachteil nicht abgeleitet werden.

Über die angeregte Geldzahlung als Form der Entschädigung ist in diesem Verfahren nicht zu entscheiden. Diese Aspekte sind der Realisierung des B-Planes zuzuordnen und können im B-Plan selbst nicht berücksichtigt werden. Die Erhöhung auf III-Vollgeschosse ist nicht beabsichtigt.

Anlage 1

Flächen zum Anpflanzen von Feldgehölzen

Pflanzliste

Für die Anlage von Neupflanzungen sowie für die Ergänzung bzw. Entwicklung vorhandener Gehölzbestände sind nur Pflanzenarten zulässig, die der potentiell natürlichen Vegetation (pnV) entsprechen oder in ihren Eigenschaften u. Funktionen damit verträglich sind.

Hierzu zählen für den Naturraum die folgenden heimischen und im Gebiet standortgerechten Gehölzarten des Eichen-Hainbuchenwaldes:

Großkronige Laubbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hängebirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus laevis	Flatterulme

Kleinkronige Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher

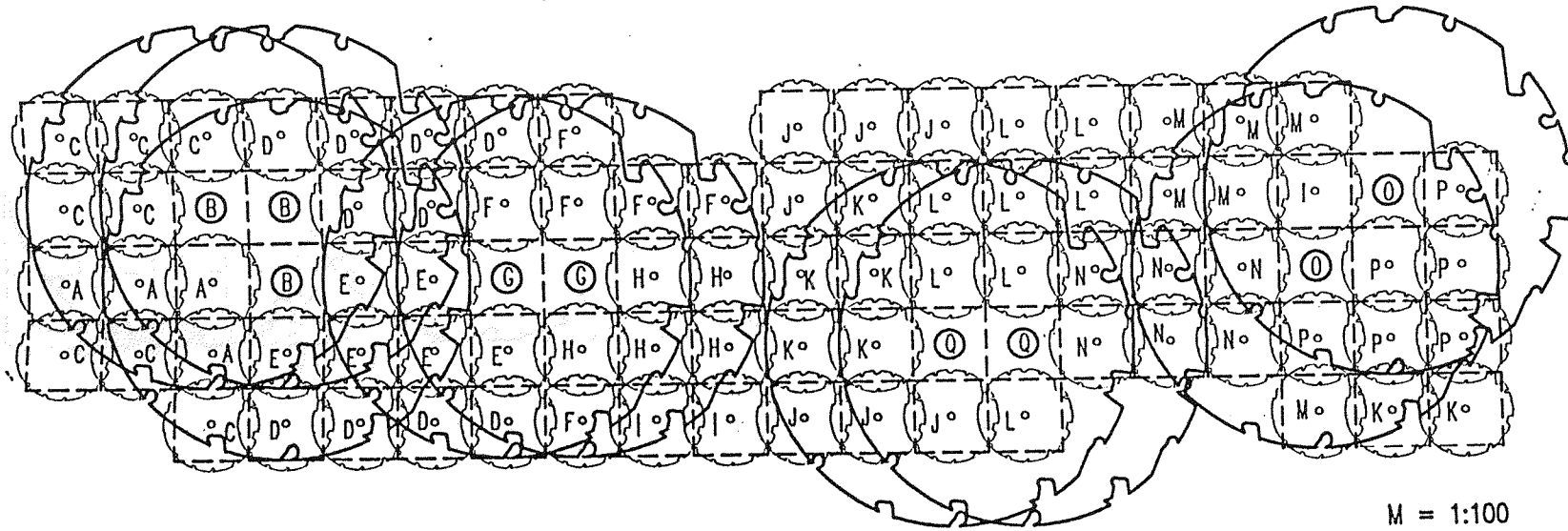
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Zweiggrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Obstbäume

regional bewährte Obstbaumhochstämme (Kern- und Steinobst)

Anlage 2

Pflanzschema für die anzulegenden Heckenstrukturen

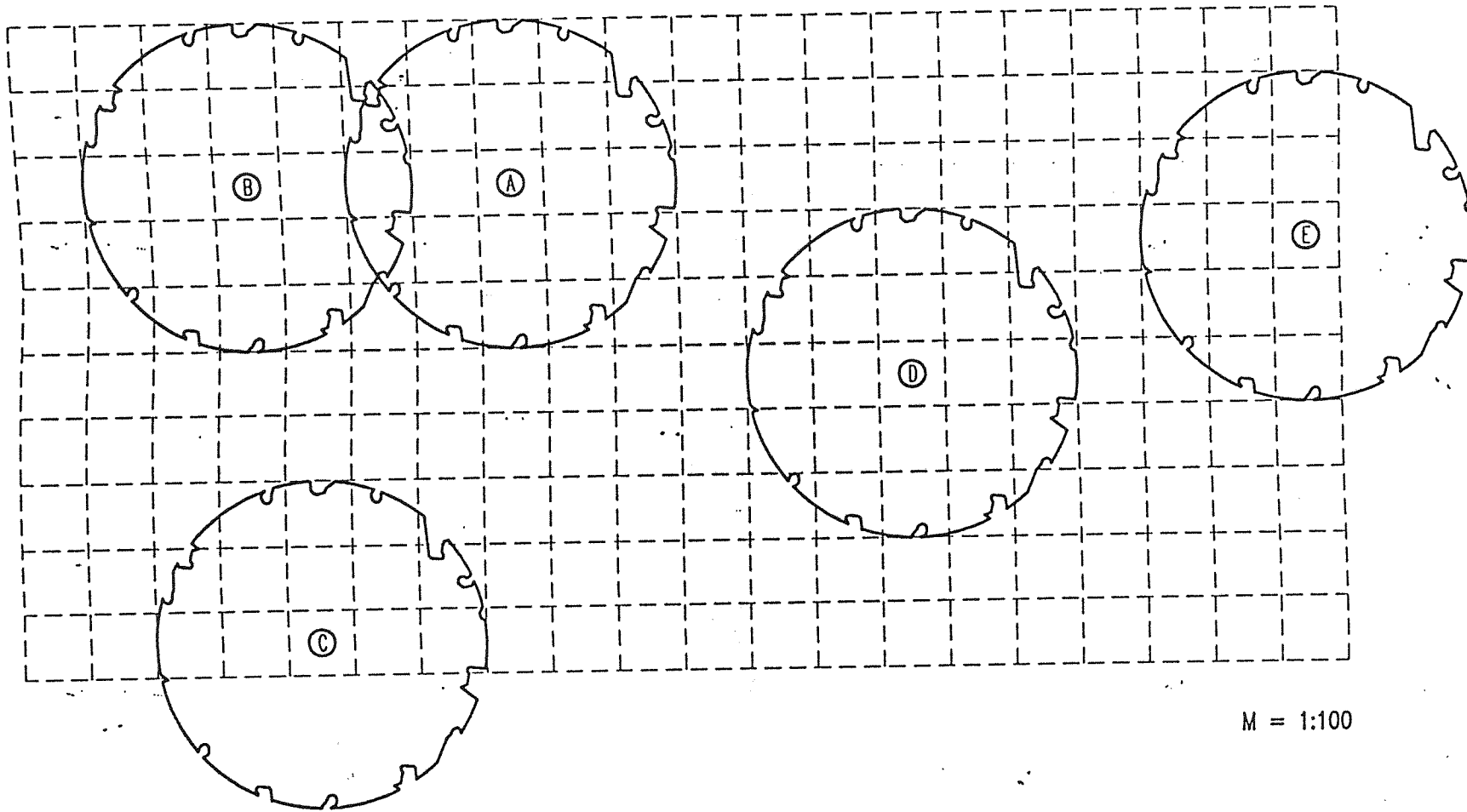


M = 1:100

A	Brombeere	(<i>Rubus fruticosus</i>)	I	Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
B	Bergahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)	K	Haselnuß	(<i>Corylus avellana</i>)
C	Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)	L	Faulbaum	(<i>Rhamnus frangula</i>)
D	Heckenkirsche	(<i>Lonicera xylosteum</i>)	M	Hundsrose	(<i>Rosa canina</i>)
E	Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)	N	Flieder	(<i>Syringa vulgaris</i>)
F	Salweide	(<i>Salix caprea</i>)	O	Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
G	Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)	P	Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
H	Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)	Q	Süßkirsche	(<i>Prunus spec.</i>)

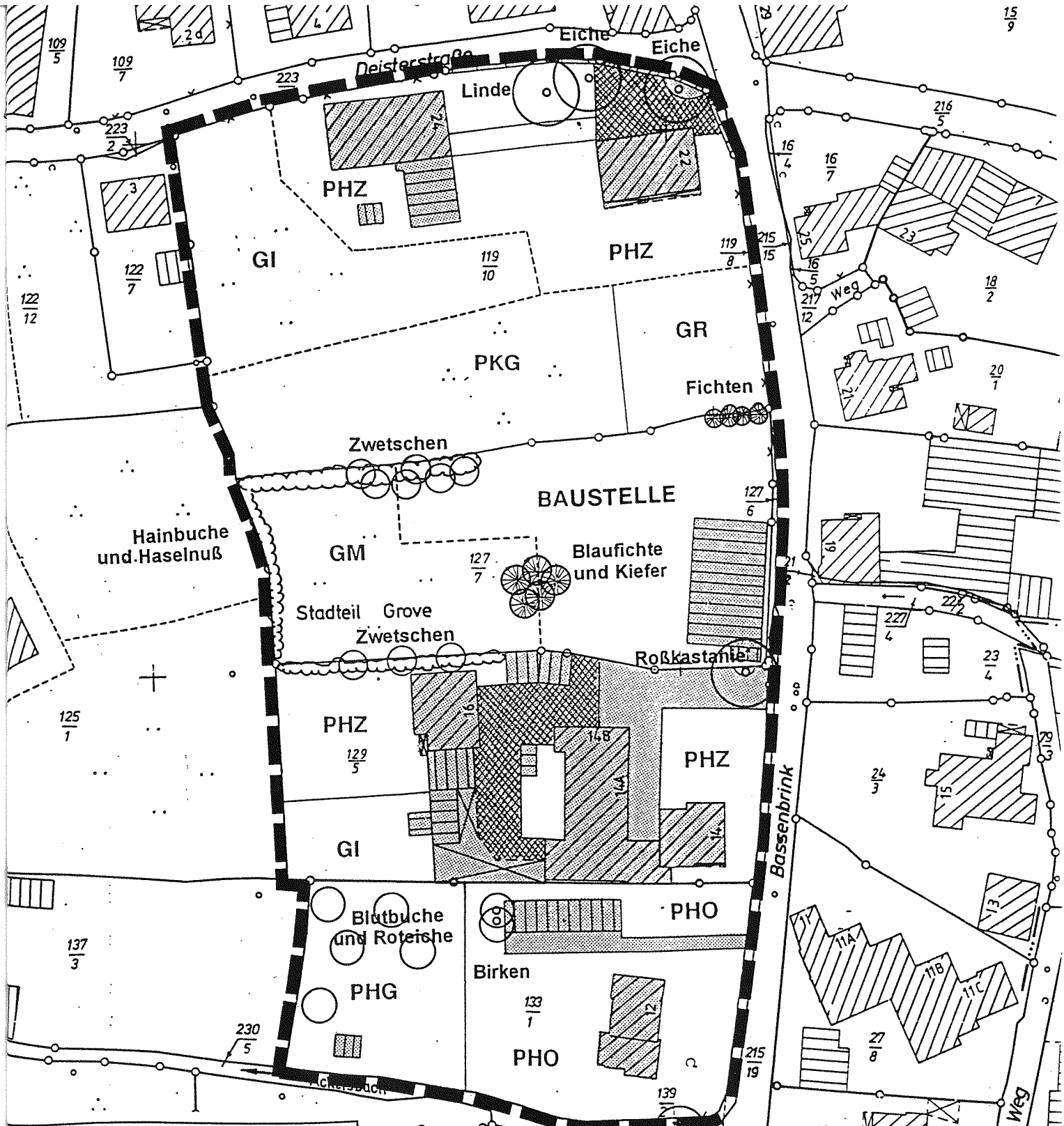
Anlage 3

Pflanzschema



M = 1:100

- | | | | | | |
|---|---------|----------|---|------------|-----------------|
| A | Apfel | (Malus) | D | Süßkirsche | (Prunus spec.) |
| B | Birne | (Pyrus) | E | Walnuß | (Juglans regia) |
| C | Pflaume | (Prunus) | | | |



Bauleitplanung der Stadt Rodenberg

Landkreis Schaumburg

B-Plan Nr. 41

"Bassenbrink"

Stadt Rodenberg

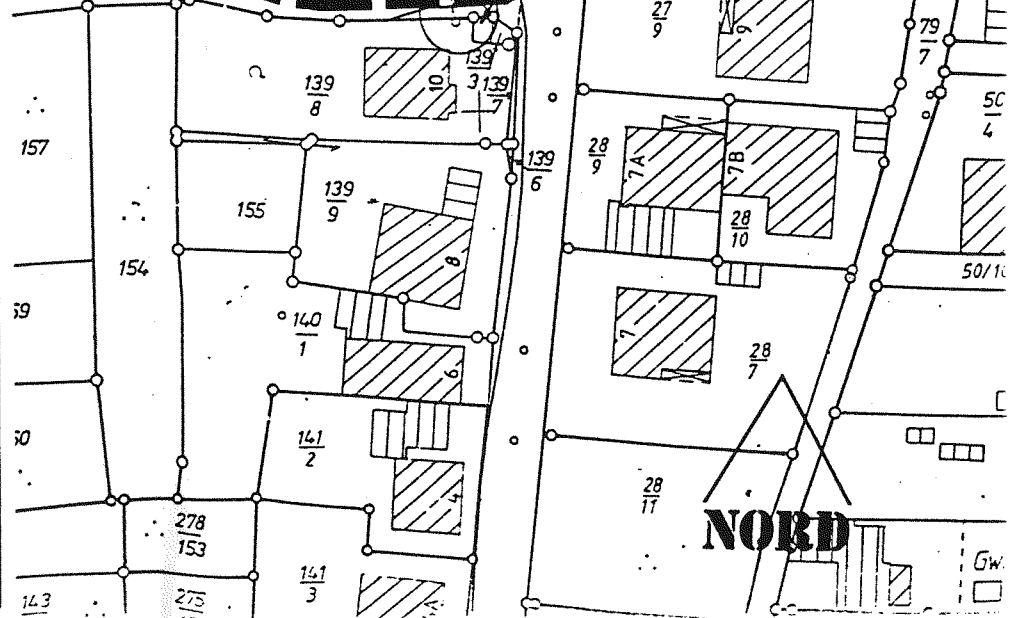
einschl. örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung

- Bestandsplan -

Maßstab 1:1000

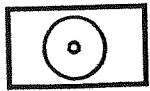
Stand 7/1997

Matthias Reindl - Planungsbüro
 Dipl.-Ing. für Raumplanung und Städtebau
 31840 Hessisch Oldendorf · Kleinenwiesen 35
 Telefon 05152-1566 Telefax 05152-51857



NORD

Legende



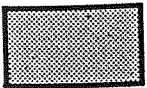
Laubbaum



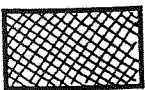
Nadelbaum



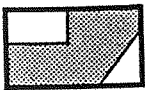
Strauch



versiegelte Fläche



Betonsteinpflaster



Asphalt



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Intensivgrünland



Mesophiles Grünland



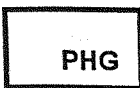
Scherrasen



Grabeland



neuzeitlicher Ziergarten



Hausgarten mit Großbäumen



Obst- und Gemüsegarten

9. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet

von

Matthias Reinold - Planungsbüro

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

.....
Reinold
Hess. Oldendorf, 19.01.1998

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Rodenberg hat in seiner Sitzung

am 11.06.1997

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 27.06.1997

ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung

vom 15.07.1997 bis 14.08.1997

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt

Rodenberg, 19.01.1998

.....
Wilke
Stadtdirektor

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

am 19.12.1997

als Satzung (§ 10 BauGB)

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

Rodenberg, 19.01.1998

.....
Wilke
Stadtdirektor
