

Bauleitplanung der Stadt Rodenberg

Samtgemeinde Rodenberg - Landkreis Schaumburg

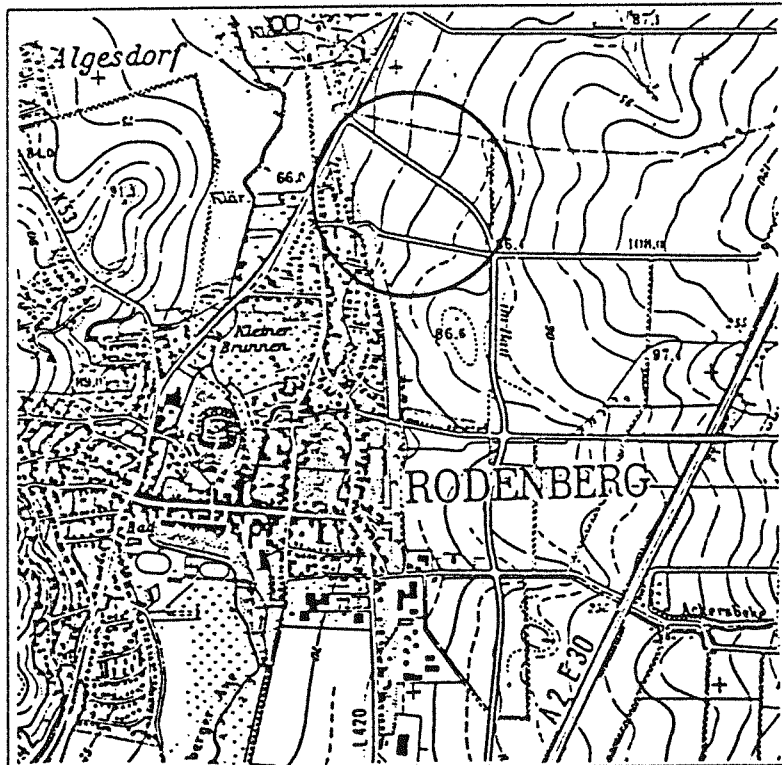
Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

B-Plan Nr. 45

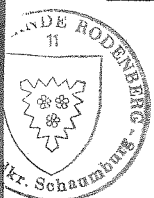
"An der Grover Grenze"

Stadt Rodenberg

einschl. örtlicher Bauvorschriften
und
Teilaufhebung des B-Planes Nr. 33
"Bahnhofstraße", Stadt Rodenberg



X	Urschrift
	Abschrift



Matthias Reinold - Planungsbüro
Dipl.-Ing. für Raum- und Stadtplanung (IFA/SAL)
31840 Hess. Oldendorf - Kleinenwieden 35
Telefon 05152-1566 - Telefax 05152-51857

Gliederung

1.	Grundlagen	3
2.	Planungsrelevante Rahmenbedingungen	4
3.	Aufgaben des Bebauungsplanes	4
4.	Städtebauliches Konzept	6
	4.1 Räumlicher Geltungsbereich	6
	4.2 Zustand des Plangebietes	6
	4.3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	10
5.	Inhalt des Bebauungsplanes	11
	5.1 Bauliche Nutzung	11
	5.2 Verkehrsflächen	14
	5.3 Kinderspielplatz	15
	5.4 Örtliche Bauvorschriften	15
	5.5 Belange des Umweltschutzes	17
	5.5.1 Belange von Natur und Landschaft	17
	5.5.2 Belange des Immissionsschutzes	27
	5.5.3 Altlasten	28
6.	Daten zum Plangebiet	28
7.	Durchführung des Bebauungsplanes	28
	7.1 Bodenordnung	28
	7.2 Ver- und Entsorgung	29
	7.3 Kosten für die Gemeinde	30
8.	Abwägung	
9.	Verfahrensvermerk	

1. Grundlagen

Das Verfahren zur Aufstellung des B-Planes Nr. 45 "An der Grover Grenze", Stadt Rodenberg, einschl. örtliche Bauvorschriften, wurde mit einer Beschlußempfehlung des Verwaltungsausschusses der Stadt Rodenberg in der Sitzung am 3.11.1999 eingeleitet.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Rodenberg stellt für den hier in Rede stehenden Planbereich zum gegenwärtigen Zeitpunkt Flächen für die Landwirtschaft dar. Im Rahmen der zur Genehmigung eingereichten 33. FNP-Änderung der Samtgemeinde Rodenberg sind für den Bereich des B-Planes Nr. 45 Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und begleitende Grünflächen mit der Zweckbestimmung örtlicher Grünzug sowie Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm) dargestellt. Die Festsetzungen dieses B-Planes werden somit aus den (zukünftigen) Darstellungen des FNPs entwickelt. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen.

Der B-Plan Nr. 45 erstreckt sich auf Teilflächen des B-Planes Nr. 33 "Bahnhofstraße". Diese, der Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft dienende Flächen werden zur Entwicklung des Baugebietes "An der Grover Grenze" beansprucht. Aus formellen Gründen handelt es sich daher um eine Teilaufhebung.

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 - Inkraftgetreten am 27.01. 1990, zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 BGBl I S. 466), erstellt worden.

Die Bezirksregierung Hannover hatte aus der Sicht der archäologischen Denkmalpflege darauf hingewiesen, daß innerhalb des Plangebietes mit archäologischen Funden zu rechnen ist. Um die Belange der Denkmalpflege angemessen zu berücksichtigen, ist auf den B-Plan selbst ein entsprechender Hinweis aufgetragen. Es wurde weiter darauf hingewiesen, daß gem. § 13 NDSchG dem Träger der Maßnahme zur Auflage gemacht wird, den Beginn der Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige hat an die Bezirksregierung Hannover – Dezernat 406 (Denkmalpflege) Postfach 203, 30002 Hannover zu erfolgen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten ggf. eine unverzügliche Bergung dabei entdeckter archäologischer Funde durchgeführt werden kann. Die Anzeige bezieht sich auf den Oberbodenabtrag in den Straßentrasse sowie den Kanalbau. In den Bereichen, in denen archäologische Bodendenkmale auftreten, hat der Oberbodenabtrag mit einem Hydraulikbagger mit Grabschaufel zu erfolgen.

Es wurde ferner in den Hinweis eingefügt, daß die Unterlassung der Anzeige eine Ordnungswidrigkeit darstellt und mit einem Bußgeld geahndet werden kann. Auf die

einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4, wird ausdrücklich hingewiesen.

2. Planungsrelevante Rahmenbedingungen

Der Bauleitplan ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Gem. § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige 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.

Aufgrund der anhaltenden Wohnbaulandnachfrage und der Nachfrage nach Bauflächen, die für die Ansiedlung überwiegend heimischer Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe geeignet sind, ist die Ausweisung weiterer Bauflächen erforderlich. Im Rahmen der Deckung des beschriebenen Baulandbedarfes soll im Bereich des nordöstlichen Ortsrandes bis zu der den Ort begrenzenden Umgehungsstraße eine Abrundung und eine Siedlungsergänzung vorgenommen werden.

Im Erläuterungsbericht der 33. FNP-Änderung sind die städtebaulichen Rahmenbedingungen dargelegt, die auf die zukünftige Siedlungsentwicklung der Stadt Rodenberg begrenzenden Einfluß nehmen. Es wird verdeutlicht, daß nur noch in zwei Bereichen des Stadtgebietes eine sinnvolle und verträgliche Siedlungsentwicklung stattfinden kann. Die wesentlichen Rahmenbedingungen sind nachfolgend nochmals dargestellt:

- Verlauf und Überschwemmungsgebiet der Rodenberger Aue
- Verlauf und Abstand zur BAB 2 (Immissionsschutz)
- der Alte Rodenberg als prägender Landschaftsbestandteil
- Verlauf und Abstand zur B 65

Aus dem nachfolgend dargestellten Übersichtsplan sind die wesentlichen Rahmenbedingungen erkennbar. Daraus wird deutlich, daß das Areal zwischen der ehemaligen Bahnlinie und der Umgehungsstraße vervollständigt werden soll.

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 im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

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

Die wesentlichen Rahmenbedingungen sind aus der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen:



4. Städtebauliches Konzept

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 45 "An der Grover Grenze", Stadt Rodenberg, umfaßt eine Fläche von ca. 10,05 ha und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden

und Osten: durch die südliche, südwestlichen und westliche Grenze der B 442 und der südlichen Grenze des Flst. 79/11.

Im Süden: durch die nördliche Grenze des Flst. 83/11 (Länge 206 m - östlicher Abschnitt) und durch die südliche Grenze des Flst. 83/11 (Länge 174 m - westlicher Abschnitt), das Flst. 69/57 wird gequert.

Im Westen: durch die westliche Grenze der ehemaligen Bahnlinie Flst. 69/57 bis zum südöstlichen Grenzpunkt des Flst. 69/17 und durch die östliche Grenze der Flst. 69/57, 69/56 und 69/55.

4.2 Zustand des Plangebietes

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses B-Planes liegenden Flächen werden überwiegend als landwirtschaftliche Fläche (Acker) genutzt (siehe nachfolgende Abbildung). Das Plangebiet wird im Norden und Osten von der Umgehungsstraße (B 442) begrenzt. Von dieser gehen Verkehrslärmemissionen aus, die innerhalb des Plangebietes durch aktive Schallschutzmaßnahmen gemindert werden müssen. In diesem Zusammenhang sei auch auf den nördlich gelegenen Kreuzungsbereich hingewiesen.

Im Westen grenzt zunächst die ehemalige Bahnlinie (Damm) und daran anschließend der Wohnbereich "Masch" an das Plangebiet an. In diesem befinden sich keine Nutzungen, die auf die geplante Siedlungsentwicklung erheblich beeinträchtigend einwirken könnten. Der Planbereich wird im Süden von einer dem landwirtschaftlichen Verkehr dienenden Wegeparzelle begrenzt. Daran schließen sich in südlicher Richtung weitere Ackerflächen an.

Emissionsintensive Nutzungen oder Betriebe befinden sich nicht in der unmittelbaren Nähe dieses B-Planes.

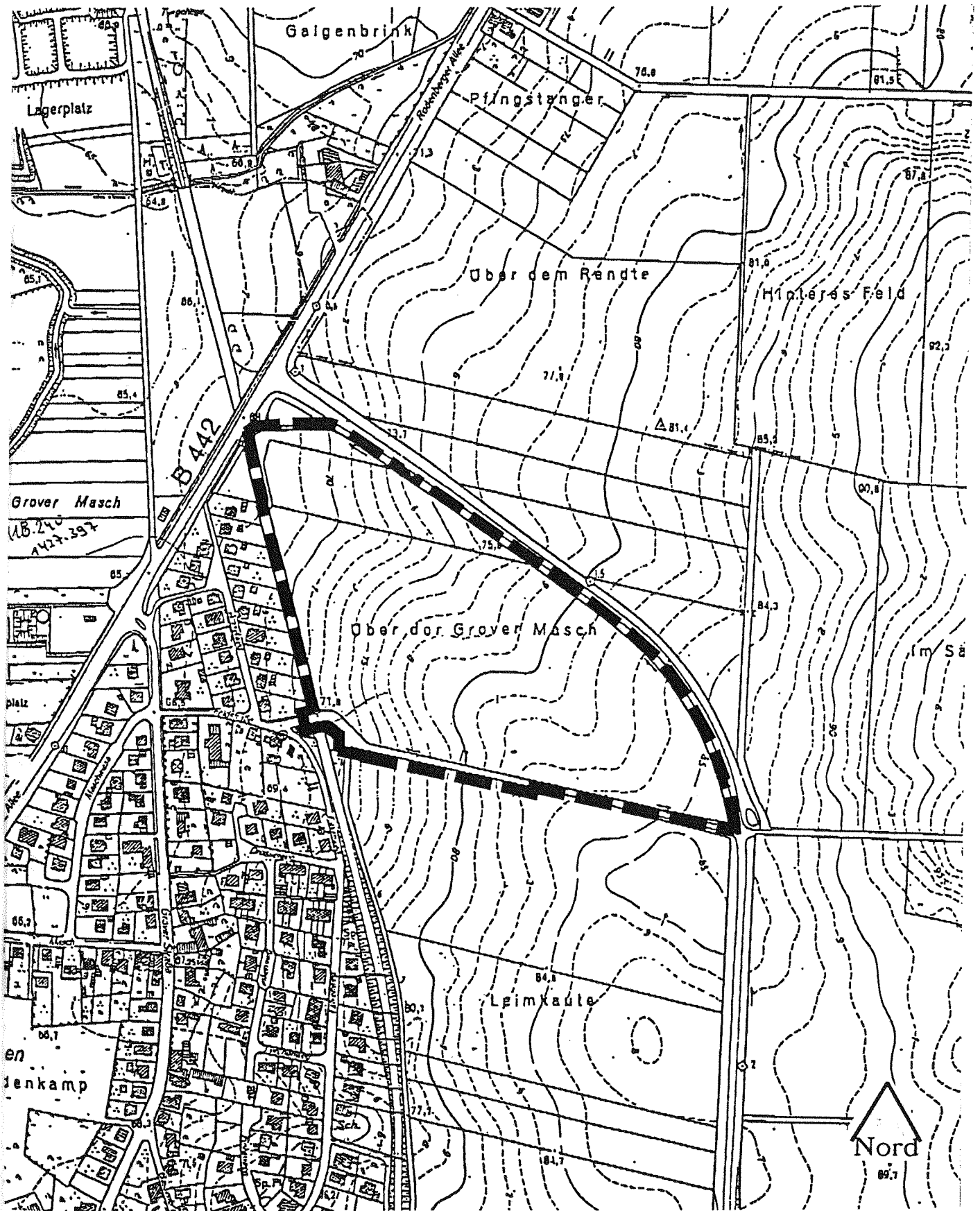


Abbildung der Topographie im Maßstab 1:25.000

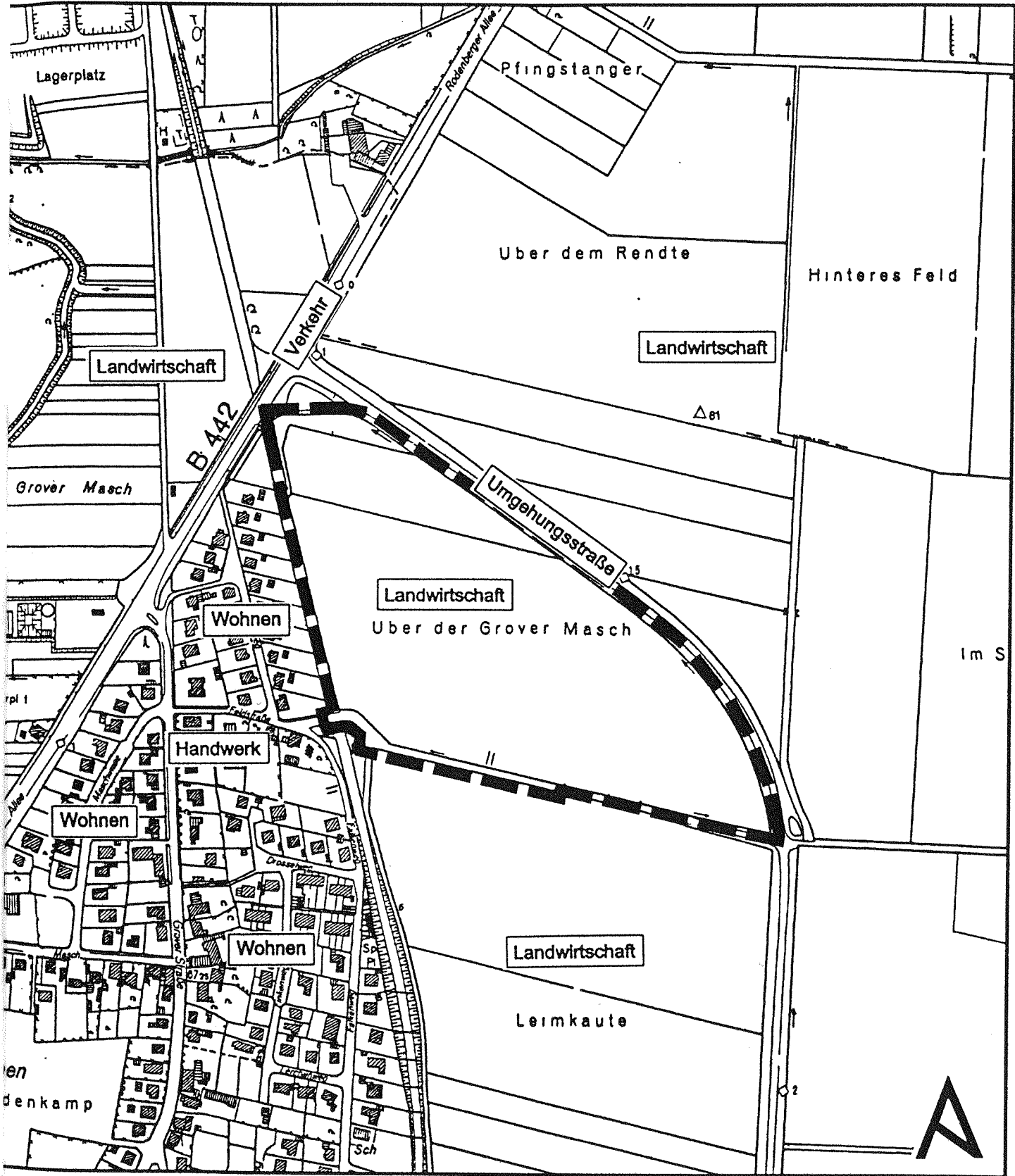


Abb.: Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich und der unmittelbar angrenzenden Flächen

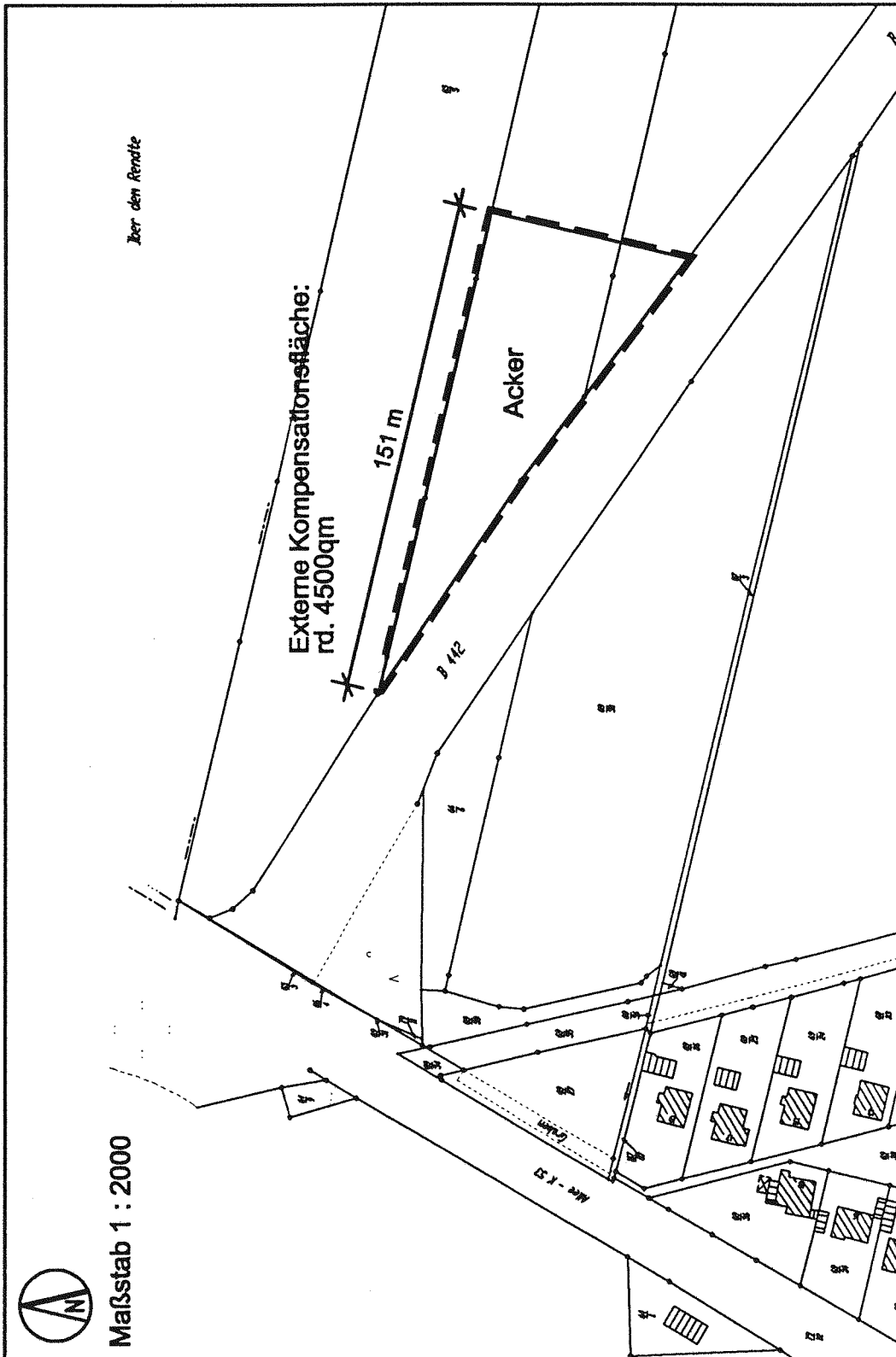


Abb.: Nutzungsstrukturen: externe Flächen

4.3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der B-Plan Nr. 45 "An der Grover Grenze", Stadt Rodenberg, einschl. örtlicher Bauvorschriften, hat die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden und Gebäuden für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe zum Ziel. Entsprechend des örtlichen Baulandbedarfs sollen neben Einzel- und Doppelhäusern, die überwiegend Wohnzwecken dienen, auch andere Bauweisen, die mit der offenen Bauweise und der Entwicklung des Mischgebietes vereinbar sind, entwickelt werden können.

Eine verdichtete Bebauung soll aus Gründen der Schonung des Landschaftsbildes (nordöstlicher Ortsrand) nur in einem eingeschränkten Bereich des festgesetzten Mischgebietes möglich sein, um die entsprechenden Bedürfnisse von Betrieben berücksichtigen zu können. Unproportional wirkende Baukörper werden jedoch durch die Begrenzung der Traufhöhe der Gebäude vermieden.

Der B-Plan nimmt Rücksicht auf die landschaftliche Situation der Umgebung (Ortsrand) und geht angemessen auf die Eingriffsregelung ein. Auf den erarbeiteten landschaftspflegerischen Begleitplan, dessen Ergebnisse in diesen B-Plan in Kurzfassung eingeflossen sind, wird hingewiesen. Zur Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft werden sowohl interne als auch externe Flächen ausgewiesen bzw. auf der Grundlage des § 1 a Abs. 3 BauGB entwickelt.

Die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften sollen gewährleisten, daß sich die zukünftigen Baukörper hinsichtlich der Proportion und Gestaltung an die ortstypische Bauweise anlehnen. Auf eine zu große Regelungsdichte wird jedoch zu Gunsten der individuellen Gestaltungsfreiheit der jeweiligen Bauherren verzichtet.

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers soll nach den Grundsätzen einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung erfolgen. Die nachfolgende Vorflut soll nicht zusätzlich belastet werden.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Bauliche Nutzung

- Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Folgende Nutzungen und Einrichtungen werden innerhalb des festgesetzten **WA-Gebietes** gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 BauNVO ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Im westlichen Bereich des B-Planes Nr. 45 soll auf der Grundlage der Darstellungen der 33. FNP-Änderung der lokal erkennbare und aus der Ansiedlung weiterer Handwerksbetriebe/ Dienstleistungsbetriebe entstehende Wohnbaulandbedarf gedeckt werden. Nutzungen, die das Wohnen potentiell stören könnten (z. B. sonstige Gewerbebetriebe, Beherbergungsbetriebe) sollen innerhalb des WA-Gebietes ausgeschlossen werden. Gleiches gilt auch für Nutzungen, die aufgrund der Flächeninanspruchnahme (Gartenbaubetriebe) oder durch intensiven und z. T. sich bis in die Nachtstunden erstreckenden Kfz-Verkehr auf die Wohnqualität negativen Einfluß nehmen (Tankstellen und Vergnügungsstätten).

Der westliche Planbereich soll sich hinsichtlich der Nutzungsstruktur und der Bauweise in die von Westen anschließenden Wohnbereiche einfügen. Die Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung orientiert sich somit an den allgemein in WA-Gebieten zulässigen Nutzungen und schließt die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus.

Es sei auch darauf hingewiesen, daß der westliche Planbereich gegenüber dem östlich sich anschließenden MI-Gebiet insbesondere von Norden einsehbarer ist. Dies ist darauf zurückzuführen, daß der festgesetzte Lärmschutzwall nach Norden hin von 5 auf 3 m abfällt. Der somit einsehbare Bereich des WA-Gebietes soll nicht durch gewerblich geprägte Zweckbauten negativ auf das Erscheinungsbild des nördlichen Ortsrandes Einfluß nehmen.

Innerhalb des östlichen Planbereiches ist ein MI-Gebiet festgesetzt. Nachfolgend dargestellte Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO i.V.m. § 6 BauNVO ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- Ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO

Der Ausschluß der genannten Nutzungen soll einen nahtlosen Übergang der sich an das WA-Gebiet anschließenden MI-Gebiete gewährleisten. Flächenintensive Nutzungen, wie z.B. Gartenbaubetriebe oder Tankstellen, sind an diesem Standort mit der beabsichtigten städtebaulichen Zielsetzung (bauliche Nutzung von Grundstücken) nicht vereinbar und sollen daher ausgeschlossen werden.

Ebenso sollen Vergnügungsstätten jeder Art ausgeschlossen werden, weil von diesen Nutzungen insbesondere in den Abend- und Nachtstunden sowie an Wochenenden ortsunüblicher und störender Verkehrslärm zu erwarten wäre, der zu einer erheblichen Beeinträchtigung der innerhalb und außerhalb des Plangebiets etablierten Nutzungen führen würde. Innerhalb des Stadtgebietes gibt es für diese Nutzungsarten ausreichend Standortalternativen.

- **Maß der baulichen Nutzung**

Die Maße der baulichen Nutzung werden in Anlehnung an die Umgebung des Planbereiches und den zu erwartenden Bebauungsbedürfnissen mit einer GRZ = 0,3 festgesetzt. Diese Festsetzung gilt sowohl für das WA- Gebiet als auch für das MI-Gebiet.

Für das WA-Gebiet und für die parallel zum Lärmschutzwall festgesetzten MI-Gebiete wird eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Hierdurch soll sichergestellt werden, daß die weithin einsehbaren Bereiche des Plangebietes sich nahtlos in das eher locker strukturierte städtebauliche Umfeld der angrenzenden Wohnbereiche und der Ortsrandlage einfügen. Direkt hinter dem Lärmschutzwall festgesetzte MI-Gebiete werden ebenfalls mit einer eingeschossigen Bauweise belegt, damit das zweite Vollgeschoß nicht der freien Schallausbreitung ausgesetzt ist. Für einen räumlich untergeordneten Bereich des MI-Gebietes ist eine zweigeschossige Bebauung möglich. Dieser Bereich liegt in ausreichender Entfernung zur Umgehungsstraße. In diesem Abschnitt sollen vorzugsweise Nutzungen und Einrichtungen untergebracht werden, die ein entsprechendes Bauvolumen beanspruchen. Für diesen Planabschnitt ist die Geschoßflächenzahl (GFZ) mit 0,6 festgesetzt, um auch im zweiten Vollgeschoß eine entsprechende Ausnutzung zu ermöglichen. Damit am Ortsrand keine unmaßstäblich wirkenden großen Bauvolumen erzeugt werden, ist die

Traufhöhe auf 5 m begrenzt. Dies führt dazu, daß das zweite Vollgeschoß im Dachraum zu realisieren ist.

Um den Siedlungsbereich nicht durch eine zu große Bevölkerungs- und Bebauungsdichte zu überfrachten, ist im B-Plan die Anzahl der Wohnungen auf zwei begrenzt.

Die Überschreitung der GRZ ist nicht eingeschränkt. Die definierten überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einer durchschnittlichen Tiefe von 20 m ausreichend groß bemessen, so daß eine individuelle Grundstücksausnutzung und Gebäudestellung möglich ist.

Die festgesetzten Baugrenzen sind derart angeordnet, daß eine ortstypische und dem Straßenverlauf folgende Zeilenbebauung erzeugt wird. Diese Bauungsanordnung entspricht der südlich und nördlich unmittelbar angrenzenden Baugebiete.

Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete sollen die unterschiedlichen Wohnansprüche, die sich im Wesentlichen auf die Realisierung von Einzel- und Doppelhäusern beziehen, durch die Festsetzung der offenen Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig) berücksichtigt werden. Diese Bauungsstrukturen gewährleisten eine dem Wohnungsbedarf angemessene Bauungsform. Die mit dieser GRZ zu erwartende Flächenversiegelung wird einschl. der gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassenen Überschreitung der GRZ von 50 % auf entsprechend festgesetzten Kompensationsflächen ausgeglichen.

Für die Teilbereiche der festgesetzten MI-Gebiete, deren bauliche Gestaltung über das Plangebiet hinaus auch von außen erkennbar wird (nördlicher Planbereich), ist zur Ausprägung eines eher locker und ortstypisch strukturierten Ortsrandes ebenfalls eine offene Bauweise "nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig" festgesetzt. Die übrigen Flächen der Mischgebiete sind mit einer offenen Bauweise belegt, da diese keine unmittelbare Fernwirkung aufweisen und daher entsprechenden individuellen Gestaltungsspielraum zur Ausnutzung der Grundstücksflächen erhalten können.

5.2 Verkehrsflächen

Das Plangebiet "An der Grover Grenze", Stadt Rodenberg, einschl. örtlicher Bauvorschriften, wird über die Feldstraße und Grover Straße an die K 53 (Allee) angebunden. Über den folgenden Anschluß an die B 442 (Umgehungsstraße Rodenberg) und B 65 Bad Nenndorf ist das Plangebiet gut an örtliche und überörtliche Ziele angebunden.

Das Verkehrskonzept dieses B-Planes ist derart angelegt, daß über die Verlängerung der Feldstraße und unter Ausnutzung des in Verlängerung der Feldstraße folgenden Wirtschaftsweges der Planbereich über zwei nach Norden verlaufende Planstraßen erschlossen wird. Parallel zur ehemaligen Bahnanlage verlaufen somit zwei Planstraßen, die über eine parallel zur B 442 verlaufende Planstraße miteinander verbunden werden. Das Plangebiet wird durch ringartig angelegte Verkehrsflächen erschlossen.

Zur Vermeidung von Flächenversiegelungen sind innerhalb des WA-Gebietes stumpfförmig endende Stichwege festgesetzt worden. Diese erschließen in der Regel je zwei in zweiter Reihe gelegene Grundstücke. Diese Erschließungsform trägt zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden bei. Den Anliegern kann aufgrund der geringen Entfernung von rd. 30 - 50 m zugemutet werden, daß diese ihre Abfallbehälter bis zur öffentlichen Verkehrsfläche (Haupterschließungsstraße) bringen. Auf eine differenzierte Festsetzung von Flächen für den ruhenden Verkehr wird verzichtet, da im Rahmen der Ausbauplanung die zwischenzeitlich durch individuelle Grundstücksgestaltung entstehenden Zufahrten wesentlich besser berücksichtigt werden können.

Die das WA-Gebiet erschließenden Planstraßen weisen eine Parzellenbreite von 6,5 m (Hauptachse) und 4 m bzw. 5 m (Anliegerstraßen) auf. Das MI-Gebiet wird bei Berücksichtigung von zukünftig sich ansiedelnden Betrieben über einen Ring erschlossen, wobei die zugeordnete Haupterschließungsachse eine Breite von 7,5 m aufweist. Im Verlauf der Ringerschließung sind Wendemöglichkeiten angeordnet, um unnötige Umfahrten ggf. durch angrenzende WA-Gebiet zu vermeiden.

Der Einmündungsbereich der Feldstraße in die Grover Straße und in die Allee ist ausreichend dimensioniert, so daß die zu erwartenden Verkehre im Sinne der Sicherheit und Leichtigkeit an die übergeordneten Straßen angebunden werden. Über die Feldstraße ist eine Verkehrsmengenverteilung in westlicher und südlicher Richtung zu erwarten, so daß die vom Ing. Büro Hinz prognostizierte Verkehrsmenge (rd. 1.100 Kfz/24 h) nicht ausschließlich die Feldstraße in westlicher Richtung belastet, sondern auch in südlicher Richtung abfließt.

Eine unmittelbare östliche Verkehrsanbindung des Plangebietes an die Umgehungsstraße ist aufgrund des kurvenförmigen Verlaufes der B 442 und aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht möglich.

Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung wird hinsichtlich des im öffentlichen Straßenraum zu bewältigenden ruhenden Verkehrs sowie über konkrete Fahrbahnbreiten und Baumstandorte innerhalb des Straßenraumes entschieden.

Das Plangebiet ist über das öffentliche Straßen- und Wegenetz gut an die Stadt Rodenberg sowie an die freie Feldmark angebunden. Weitergehende Festsetzungen von Fußwegen sind daher nicht erforderlich. Im Zuge der Allee (B 442 alt) befindet sich ein ÖPNV-Anschluß (OMNI-Tax, Schnellbuslinie, sonstige Omnibus-Linien), so daß der gesamte Planbereich an den ÖPNV angeschlossen ist.

5.3 Kinderspielplatz

Nach § 3 Abs. 2 des Nds. Gesetzes über Spielplätze (NSpG) sind in Wohngebieten 2 % der zulässigen Geschoßfläche, mindestens jedoch 300 qm netto Spielfläche für Kinderspielplätze nachzuweisen. Innerhalb des Planbereiches ist mit ca. 838 qm für das Wohn- und Mischgebiet ein Kinderspielplatz als öffentliche Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Der Spielplatz ist zur Deckung der Spiel- und Bewegungsbedürfnisse der zukünftig im Plangebiet lebenden Kinder geeignet, entsprechend plaziert und ausreichend dimensioniert.

Berechnung des Spielplatzbedarfes:

$$62.758 \text{ qm (WA)} \times 0,30 = 23.038,75 \text{ qm} \times 2\% = 377 \text{ qm}$$

$$\text{Spielplatz festgesetzt} = 838 \text{ qm}$$

5.4 Örtliche Bauvorschriften

Das Plangebiet befindet sich in der nordöstlichen Ortsrandlage der Stadt Rodenberg und im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Der Planbereich ist von Norden über die B 65, Allee und B 442 einsehbar. Alle gestaltwirksamen baulichen Maßnahmen einschl. der Pflanzungen haben daher nicht nur kleinräumigen -plangebietsinternen - Einfluß, sondern wirken über die Gestaltung des Straßenbildes etc. hinaus auf das Erscheinungsbild des gesamten nördlichen Ortsrandes der Stadt Rodenberg. Die städtebauliche Wirkung wird

lediglich im Osten des Planbereiches durch den zum Teil 5 m hohen Lärmschutzwall begrenzt.

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

Die Festsetzungen sollen für die Gestaltung neuer Gebäude einen Rahmen setzen, wie er bis vor einigen Jahrzehnten durch übliche Materialien und Bautraditionen gesetzt war, andererseits soll ein ausreichender individueller Gestaltungsspielraum für die Bauherren gewährleistet werden, da es sich hierbei um ein reines Neubaugebiet handelt, das nicht unmittelbar an historisch gewachsene und das Stadtbild prägende "Altstadtstrukturen" angrenzt.

Die Entwicklung von örtlichen Bauvorschriften orientiert sich somit an einem aus der umgebenden Bebauung ableitbaren Gestaltungsrahmen, der, da über B-Planung definiert, überwiegend auf die Gestaltung der Dachform und -farbe abzielt.

Im wesentlichen wird mit den Gestaltungsvorschriften folgendes Ziel verfolgt:

- o **Rücksicht auf den landschaftlich reizvollen als auch sensiblen Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft.**

Dächer

In Anlehnung an die in der Umgebung des Plangebietes vorherrschenden Dachformen wird für die WA/MI-Gebiete festgesetzt, daß für Hauptbaukörper nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 28 - 48 Grad zulässig sind. Unter der Voraussetzung, daß die Dachneigung unmittelbar mit einer besonders gewählten ökologischen Bauweise im Zusammenhang steht, sind Ausnahmen von dieser Regelung zulässig (Gründächer)- mindestens jedoch 10 Grad -.

Farben

Angesichts der historisch geprägten Bebauungsstruktur (Dachlandschaft) des OT Stadt Rodenberg (Kernbereich) als auch der Baugebiete ("Masch" und "Über der Grover Masch") werden als Farbtöne für die Dachlandschaft die Farben "rot" - "rot-braun" und "braun - dunkelbraun" zugelassen. Gründächer (Grasdächer) werden als besonders ökologische Dachgestaltung auch hinsichtlich der Farbgebung zugelassen.

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 (§ 1a BauGB).

Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 45 "An der Grover Grenze", soll dort die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und Mischgebietes 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 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, wie derartige Beeinträchtigungen vermieden, minimiert oder kompensiert werden können.

Um die Belange von Natur und Landschaft ausreichend zu berücksichtigen, ist im Rahmen der Bauleitplanung ein landschaftspflegerischer Beitrag zum Bebauungsplan erarbeitet worden. Dieser geht auf den Zustand von Natur und Landschaft und auf die durch diesen B-Plan vorbereiteten Eingriffe ein. Im Hinblick auf notwendige Kompensationsmaßnahmen werden entsprechende Bewertungen durchgeführt und Hinweise zur erforderlichen Kompensation gegeben. Auf die Ausführungen dieses landschaftspflegerischen Beitrages wird an dieser Stelle zwecks Vermeidung von Wiederholungen ausdrücklich verwiesen.

Nachfolgend werden die im landschaftspflegerischen Begleitplan ausgeführten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation aufgeführt.

Vorschläge zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation der Eingriffsfolgen

- Vermeidung und Verminderung

Die gesetzlichen Vorgaben des BNatSchG bzw. des NNatG gebieten, daß Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen dürfen. Dies bedeutet für die Praxis der Bauleitplanung, daß zunächst zu prüfen ist, ob es mit den städtebaulichen Zielen vereinbar ist, auf bestimmte Eingriffe zu verzichten oder diese durch entsprechende Festsetzungen in ihren Auswirkungen möglichst gering

zu halten. Hier sind vor allem die hochwertigen und empfindlichen Elemente eines Plangebietes zu schützen.

Im Hinblick auf die zu erwartenden Versiegelungseffekte und dem dadurch beschleunigten Abfluß des Oberflächenwassers sind ebenfalls Maßnahmen zur Eingriffsminimierung zu treffen. Insbesondere bei Stellplätzen ist ein Belag vorzuschreiben, der einen Abflußbeiwert von nicht mehr als 0,7 aufweist. Die Zulässigkeit der Überschreitung der GRZ durch Stellplätze und Nebenanlagen ist von der Wahl entsprechender Materialien zur Oberflächengestaltung abhängig zu machen. Soweit dies bei der topographischen Situation möglich ist, sollte als Hinweis in den Bebauungsplan die Zielsetzung einer möglichst weitgehenden Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers aufgenommen werden.

Desweiteren ist durch die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung zur Dachform, -farbe und -neigung sowie zur max. Gebäudehöhe ein harmonisches Einfügen des Wohngebietes in den umgebenden Siedlungsraum zu gewährleisten.

Es ergeben sich zusammengefaßt folgende Maßnahmen:

M 1 und M 7: Maßnahmen zur Reduzierung und Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers

Innerhalb des WA/MI-Gebietes sind als Maßnahmen zur Reduzierung des Oberflächenabflusses bei der Inanspruchnahme der Überschreitung der Grundflächenzahl nur Beläge zu verwenden, die eine Wasserdurchlässigkeit aufweisen und somit zu einer Versickerung/Teilversickerung des Regenwassers beitragen.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches ist auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20) ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, daß dazu dient, anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser zu sammeln und zu gewährleisten, daß nicht mehr als die natürliche Abflußspende des unbebauten Geländes in die Vorflut gelangt. Diese Maßnahme trägt zu einer Vermeidung von Hochwassergefahren in der Vorflut bei.

Durch eine naturnahe Ausgestaltung und einer Bepflanzung der Randbereiche wird ein Flächenanteil von 25 % als Ausgleichsfläche für Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser sowie Arten und Lebensgemeinschaften herangezogen (M7). Die naturnahe Gestaltung trägt zu einer landschaftsbildverträglichen Einfügung des Bauwerkes bei.

M 2: Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften über Gestaltung

Zur Einbindung der potentiellen Baukörper in die vorhandene und historisch geprägte Bebauungsstruktur sollen Festsetzungen zu Dachform und Dachneigungen sowie zur max. Gebäudehöhe im B-Plan vorgesehen werden.

M 3: Anpflanzen von Bäumen auf privaten Flächen

Zur Durchgrünung des Plangebietes ist neben linienhaften Strukturen auch die Pflanzung von Einzelbäumen vorzusehen. Als Mindestmenge soll hier 1 Laub- oder Obstbaum pro angefangene 400 qm Baugrundstück vorgesehen werden.

Diese Pflanzungen sind in der Absicht vorgesehen, einen Mindeststandard auf den Baugrundstücken im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes zu sichern.

Insgesamt werden mit dieser Maßnahme für das WA-Gebiet mind. 80 Laubbäume und für das MI-Gebiet mind. 76 Laub- bzw. Obstbäume neu gepflanzt.

Es sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Reduzierung des Oberflächenabflusses durch Evapotranspiration,
- Milderung stadtklimatischer Effekte durch Beschattung, Verdunstung und Filterung,
- Sicherung landschaftsästhetischer Mindestanforderungen in besiedelten Bereichen,
- Lebensraum und Nahrungsangebot für die heimische Tierwelt.

Die Artenauswahl ergibt sich aus der Pflanzliste im Anhang (Anlagen 1 und 2).

Kompensation

Grundsätzliches Ziel von Naturschutz und Landschaftspflege ist es, eine durch einen Eingriff verlorene Funktion des Naturhaushaltes möglichst an Ort und Stelle wiederherzustellen. Dies entspricht der Systematik der Eingriffsregelung, die bei einem Eingriff erst die Prüfung der Vermeidung von Beeinträchtigungen und danach bei unvermeidbaren Beeinträchtigungen den Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen durch die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen erhebt. Bei nicht ausgleichbaren erheblichen Beeinträchtigungen, z. B. wenn die Beeinträchtigungen nicht zeitnah behoben werden können, werden Ersatzmaßnahmen erforderlich. Da durch die vorgesehene Bebauung verschiedene Qualitäten unwiederbringlich verloren gehen, werden Festsetzungen getroffen, die das Plangebiet insgesamt im Sinne des Naturschutzes aufwerten.

Es wird daher vorgeschlagen, dem Wohngebiet Pflanzstreifen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit Breiten von 5 bis 6 m zuzuordnen. Die Heckenpflanzung aus standortgerechten Gehölzen (s. Anlage 1 und 2) dient zur Ein- und Durchgrünung der Grundstücke und trägt als linienhaftes Element zur Biotopvernetzung bei.

Zur Strukturanreicherung sind außerdem innerhalb der Hausgärten und im Bereich der Verkehrsfläche Baumpflanzungen vorzusehen.

Da die Fläche innerhalb des Plangebietes für die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen nicht ausreicht, ist die Entwicklung und Realisierung einer externen Kompensationsfläche (max. 4.500 qm), außerhalb des Plangebietes vorgesehen. Diese Fläche wird durch grünplanerische Maßnahmen in ihrer Funktion im Bereich der Schutzgüter Boden, Grundwasser, Arten- und Lebensgemeinschaften, Luft und Klima sowie Landschaftsbild aufgewertet.

Es ergeben sich folgende Maßnahmen:

M 4: Anlage von freiwachsenden Hecken zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes

Zur Sicherung und Verbesserung der Vernetzung von Ökosystemen und zur Ortsrandeingrünung sind heckenartige Pflanzungen im Plangebiet zu realisieren.

Am nördlichen und nordöstlichen Rand des Wohngebietes sind Pflanzstreifen in einer Breite von 5 m im Bereich der zukünftigen privaten Gärten vorzusehen. Zur inneren Durchgrünung dient ein 6 m breiter Pflanzstreifen auf privaten Gartenflächen (je Grundstück max. 3 m breit). Diese Hecken dienen zum einen als Eingrünung des Wohngebietes, um eine negative Fernwirkung zu verhindern und zum anderen als Biotopvernetzung. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist in diesen Bereichen nicht zulässig. Die Artenwahl ergibt sich aus der im Anhang aufgeführten Pflanzliste.

Die sich entwickelnden Heckenstrukturen sind regelmäßig (etwa alle 8 Jahre) in Teilbereichen "auf den Stock" zu setzen. Es ist darauf zu achten, in den Pflanzstreifen mit einer geringeren Breite als 8 m Überhälter nicht über 15 m Höhe hinauswachsen zu lassen, um einen Konflikt mit den §§ 50 ff des Nieders. Nachbarrechtsgesetzes zu vermeiden (Grenzabstände von 8,00 m zu Nachbargrundstücken bei Bäumen > 15,00m).

Die Anlage von Heckenstrukturen dient als Kompensationsmaßnahme für Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser. Im Bereich der Hecken kann langfristig eine relativ ungestörte, natürliche Bodengenese stattfinden. Stoffeinträge in diesem Bereich reduzieren sich auf Einträge

aus angrenzenden Nutzungen (Hausgärten). Eine Reduzierung der aktuell vorhandenen Belastung (aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung) bewirkt somit eine Aufwertung dieser Bereiche.

Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Baum- und Strauchhecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

M 5: Anlage einer Gehölzstruktur im Bereich des Lärmschutzwalles

Das Baugebiet ist im Osten als Abgrenzung zu der angrenzenden B 442 durch einen 20 m breiten Wall, bepflanzt mit Gehölzen, vor Lärmimmissionen zu schützen. Die geplante heckenartige Struktur ist mit einer dichten Bepflanzung aus standortgerechten Gehölzen zu realisieren.

Während durch den aufgeschütteten Wall die Schallimmissionen im Geltungsbereich vermindert werden, die durch den Verkehr auf der B 42 entstehen, dienen die Gehölze dazu, Stäube und in geringem Umfang auch Abgase derselben Emissionsquelle zu binden und/oder abzubauen. Eine weitere Funktion liegt im Sichtschutz zwischen allgemeinem Wohngebiet und Mischgebiet und der Bundesstraße. Die Artenwahl ergibt sich aus den im Anhang aufgeführten Pflanzlisten der Anlagen 1 und 3, wobei sich die Arten der Anlage 3 insbesondere eignen, da sie aufgrund ihrer dichten Bestattung und Beblätterung bzw. der Oberflächenbeschaffenheit ihrer Blätter vermehrt Stäube sedimentieren können. Die in der Anlage 3 aufgeführten Laubbäume filtern in geringem Umfang gasförmige Schadstoffe aus der Luft heraus. (Vgl. Steubing und Kirschbaum 1976 und AG Forsteinrichtung 1974 in: Bastian und Schreiber 1994). Auf der Böschungskrone sind nur Sträucher und am Fuß der Böschung Sträucher und Bäume vorzusehen.

Da der Lärmschutzwall als künstliches Element zunächst die gewachsene Bodenstruktur der Grundfläche überlagert und die Bodenentwicklung erst im Laufe der Jahre zu einer ausgewogenen Bodenstruktur heranreift, wird die Fläche des Lärmschutzwalles daher zu 70 % als Ersatzmaßnahme für Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden/Wasser (s.o.) herangezogen.

Der Teil des Lärmschutzwalles, der bereits im B-Plan Nr. 33 "Bahnhofsstraße" als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgewiesen ist, fließt in die Ausgleichsberechnungen für den vorliegenden B-Plan "An der Grover Grenze" nicht mit ein, hier findet ein Eigenausgleich für entstehende Beeinträchtigungen durch den Lärmschutzwalls statt.

M 6: Anpflanzen von Bäumen auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz

Zur weiteren Durchgrünung des Plangebietes ist auch die Pflanzung von Einzelbäumen auf öffentlichen Spielplätzen vorzusehen. Als Mindestmenge sollen hier 5 Laubbäume vorgesehen werden. Die Gehölze tragen zu einer Aufwertung des Naturhaushaltes bei, wie unter M 5 beschrieben.

Da diese Anpflanzung nicht Gegenstand der Ausgleichsbilanzierung ist, wird auf einen Vorschlag zur textlichen Festsetzung an dieser Stelle verzichtet.

M 7: Anpflanzen von Gehölzen auf der öffentlichen Grünfläche die der Regenrückhaltung dient

Die naturnahe Ausgestaltung der Flächen, die der Regenrückhaltung dienen sowie der Randbereiche trägt zu einer Grünstrukturierung des Plangebietes bei. Langfristig können sich in diesem Bereich, der aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen wird, artenreiche Gehölz- und Saumbereiche entwickeln und ein natürliches Bodenleben kann sich einfinden. Die Fläche dient als Ausgleichsfläche für Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden/Wasser sowie Arten und Lebensgemeinschaften (Vorschlag für textliche Festsetzung s.u. M 1).

M 8: Anpflanzen einer Heckenstruktur und Anlage einer Sukzessionsfläche (externe Kompensationsmaßnahme)

Für den vollständigen Ausgleich der Eingriffsfolgen stehen innerhalb des Geltungsbereiches aus Gründen des sparsamen Umganges mit Grund und Boden nicht genügend Flächen zur Verfügung, so daß eine externe Kompensationsfläche bereitgestellt werden muß. Die ausgewählte externe Kompensationsfläche liegt benachbart zum Geltungsbereich dieses B-Planes nördlich der B 442 (Teilbereiche der Flurstücke 69/48 und 66/7). Die in Anspruch genommenen Flächen werden zur Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Auf der im beiliegenden Plan gekennzeichneten externen Kompensationsfläche ist entlang der nördlichen Flurstücksgrenze eine 8 m breite Heckenstruktur anzupflanzen. Dabei ist zu der nördlich angrenzenden Ackernutzung ein 2 m breiter Saumbereich vorzusehen, der als Puffer für Stoffeinträge aus angrenzenden Nutzungen fungiert. Daneben kommt Saumbereichen eine hohe ökologische Wertigkeit als Lebensraum für vielfältige Tier- und Pflanzenarten zu. Die mit der Anlage einer Heckenstruktur einhergehenden Aufwertungen der ökologischen Funktionen sind unter M 4 aufgeführt.

Auf der restlichen Fläche ist eine Sukzessionsfläche zu realisieren. Hier können sich zunächst artenreiche Hochstaudenfluren entwickeln ehe sich im Verlaufe mehrerer Jahre Gehölze zu einem

Pionierwaldstadium einfinden. Solche Standorte stellen Refugien für sonst vielerorts vom Aussterben bedrohter Tier- und Pflanzenarten dar.

Die Herausnahme der Fläche aus der bisher intensiven Nutzung und die Gestaltung in der dargelegten Weise führt zu einer positiven Aufwertung dieses Bereiches im Bereich sämtlicher Schutzgüter.

Die externe Kompensationsfläche nimmt eine Fläche von 4.500 m² ein. Sie dient als Ersatzfläche für die für Zwecke des Lärmschutzes und der Regenrückhaltung benötigte, bereits im B-Plan Nr. 33 "Bahnhofsstraße" als Maßnahmenfläche festgesetzte Fläche.

Die Durchführung der Maßnahme wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Stadt Rodenberg geregelt (§ 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

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 sog. Breuer-Modell" (Niedersächsisches Landesamt für Ökologie 1/94). Für das geplante Baugebiet ergibt sich bei Anwendung des Bewertungsrahmens folgendes Bild:

Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes		Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes	
Ausprägung der betroffenen Bereiche (Gesamtfläche: 92.008 m ²)	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen/ Ersatzmaßnahmen
Schutzgut Boden			
36.299 m ²	stark überprägter Naturboden (Acker); Wertstufe 2	Versiegelung durch Gebäude u. Nebenanlagen (WA- und MI-Gebiet 0,30) einschl. Überschreitung der GRZ um 50 % auf 28.241 m² und Versiegelung durch geplante Verkehrsflächen auf 8.058 m² : vorher WS 2, nachher WS 3, erhebliche Beeinträchtigungen	Kompensationsbedarf: (36.299 x 0,3) = 10.890 m² ; Ausgleichsflächen: Entwicklung einer extensiven Wiesenfläche u. Anpflanzen einzelner Gehölze im Bereich des RRB/ der Maßnahmenfläche: 547 m ² (25 %) Anpflanzen einer heckenartigen Struktur im Bereich des Lärmschutzwalls : 7.229 m ² (70%) Anpflanzen einer heckenartigen Struktur auf der Anpflanzfläche: 3.114 m ² insgesamt 10890 m² Kompensationsfläche
34.517 ²	stark überprägter Naturboden (Acker); Wertstufe 2	Umwandlung in private Gartenflächen: vorher: WS 2 nachher: WS 2: keine Beeinträchtigungen	
19.287 m ²	stark überprägter Naturboden (Acker und Ruderalflur); Wertstufe 2	Umwandlung in Grünflächen und Maßnahmenflächen: vorher: WS 2 nachher: WS 2 oder besser: keine Beeinträchtigungen	
1.905 m ²	vorhandene Verkehrsfläche: WS 3	geplante Verkehrsfläche: vorher: WS 2 nachher: WS 2 oder besser: keine Beeinträchtigungen	
Schutzgut Wasser/Grundwasser			
36.299 m ²	beeinträchtigte Grundwassersituation (Acker); Wertstufe 2	Boden- und Oberflächenversiegelung auf 38.884 m ² : vorher WS 2, nachher WS 3: erhebliche Beeinträchtigung	Die Kompensation wird durch Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden erreicht
53.804 m ²	beeinträchtigte Grundwassersituation (Acker); Wertstufe 2	Umwandlung in private Gartenflächen und Grünflächen: vorher: WS 2 nachher: WS 2: keine Beeinträchtigungen	
1.905 m ²	vorhandene Verkehrsfläche: Wertstufe 3	geplante Verkehrsfläche: vorher: WS 2 nachher: WS 2 oder besser: keine Beeinträchtigungen	

Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes		Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes		
Ausprägung der betroffenen Bereiche (Gesamtfläche: 92.008 m ²)	Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen/ Ersatzmaßnahmen	
Schutzgut Klima/Luft				
2.008 m ²	Wenig beeinträchtigter Bereich: Wertstufe 2	negative Auswirkung auf das Mikroklima durch Bodenversiegelung und Bebauung: vorher WS 2, nachher WS 2, keine Beeinträchtigung		
Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften				
86.508 m ²	Ackerflächen von geringer Bedeutung: Wertstufe 3	Vorher WS 3, nachher WS 3: keine Beeinträchtigung	Durchgrünung des Plangebietes erhöht die Strukturvielfalt	
217 m	Graben innerhalb der Wegeparzelle: Wertstufe 2-3	evtl. Wegfall der offenen Grabenführung: Wertverlust auf 50 % der Fläche: vorher WS 2 – vorher WS 3		naturnahe Ausgestaltung des RRB/ der Maßnahmenfläche: 109 m ²
5.500 m ²	festgesetzte Maßnahmenfläche, aktuell Ackerflächen von geringer Bedeutung: Wertstufe 3	durch Anlage eines Lärmschutzwalles und eines Regenrückhaltebeckens wird die angestrebte Wertigkeit nicht erreicht		Anpflanzen einer hecken-artigen Struktur auf der Anpflanzfläche: 1.032 m ² ; Anpflanzen von Laub- und Obstgehölzen sowie Anlage einer extensiven Grünfläche auf der externen Ausgleichsfläche: 4.500 m ² insgesamt: 5.532 m ²
Schutzgut Landschaftsbild und -erleben				
92.008 m ²	Fläche selbst ohne belebende Grünstrukturen, daher Wertstufe 3	Veränderung der Kulturlandschaft durch großflächige Neubesiedlung; vorher WS 2, nachher WS 3	Durchgrünung des Plangebietes	Anlage des 20 m breiten Lärmschutzwalles und des vorgelagerten 3 m breiten Anpflanzstreifens entlang der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches grünt den neuen Ortsrand ein

Der Kompensationsbedarf beträgt insgesamt 16.390 qm. Die Kompensationsfläche beträgt 16.531 qm (davon 4.500 qm externe Kompensationsfläche). Der B-Plan Nr. 45 "An der Grover Grenze", Stadt Rodenberg, nimmt somit die v. g. Vorschläge und Maßnahmen zur Kompensation auf. Durch die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie durch die Festsetzung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall 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 möglich.

5.5.2 Belange des Immissionsschutzes

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Immissionsschutzes als Bestandteil der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB zu berücksichtigen.

Im Osten und Norden tangiert die B 442 das Plangebiet. Zur Beurteilung des von der Bundesstraße ausgehenden Verkehrslärms wurde vom Ing. Büro Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen, ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Auf das Gutachten, das bei der Stadt Rodenberg eingesehen werden kann, wird Bezug genommen und hingewiesen.

Darin wurde festgestellt, daß auf der Grundlage einer Verkehrsmengenbelastung von 14.365 Kfz/24h (Abschnitt Nord), 5.755 Kfz/24 h (Abschnitt Ost) - Bundesstraße 442 und 9019 Kfz/24 h (K 53) zzgl. einer prognostizierten Verkehrsmengenzunahme von 20 % die für WA und MI-Gebiete gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ geltenden Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts (MI) bzw. 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts (WA zum Teil deutlich überschritten werden. Auch passive Schallschutzmaßnahmen sind zur Reduzierung des Lärms nur bedingt geeignet, da die für die Wohnnutzung relevanten Orientierungswerte insbesondere in der Nacht um zum Teil 5 dB(A) über den Orientierungswerten liegen.

Im Schallschutzgutachten wurde weiter festgestellt, daß unter Berücksichtigung eines Lärmschutzwalles mit einer Schirmkantenhöhe von 5 m und fortlaufend mit 4 m und 3 m sowohl im Erdgeschoss als auch im Bereich des 1. Obergeschosses die Orientierungswerte eingehalten werden. Um die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des auf der B 442 fließenden Verkehrs nicht zu beeinträchtigen, sind ausreichend dimensionierte Sichtdreiecksflächen dargestellt worden. Da diese in die festgesetzten Flächen des geplanten Lärmschutzwalles hinein ragen, kann zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes in diesem Abschnitt ersatzweise eine begrünte Lärmschutzwand errichtet werden.

Weitergehende Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Der B-Plan enthält in § 1 der bodenrechtlichen Festsetzungen eine Regelung, wonach innerhalb der im B-Plan festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG ein 5 m bzw. 4 - 3 m hoher Lärmschutzwall zu errichten ist.

Im Rahmen der Erarbeitung des schalltechnischen Gutachtens wurde ebenfalls die im Bereich der Feldstraße zu erwartende Immissionsituation untersucht. Auf der Grundlage der vom Büro Hinz ermittelten zukünftigen Verkehrsmenge von 1.100 Kfz/ 24h und einer dem Wohnbereich angemessenen zulässigen Geschwindigkeit von 30 km/h wurde eine Unterschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV um rd. 2 dB(A) tags und 1 dB(A) nachts ermittelt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden um 2 bzw. 3 dB(A) überschritten. Da es sich hierbei um eine Immissionsituation in der Größenordnung der Lärmschutzklasse II handelt, die bereits durch herkömmliche Baumaterialien gewährleistet werden kann, wird auf die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen verzichtet. Aufgrund der Art, Beschaffenheit und des Verlaufs (bogenförmig) wird der gewählte Prognoseansatz mit 30 km/h zukünftig zu erwartender Geschwindigkeit als realistisch angesehen. Weitergehende Lärmschutzmaßnahmen sind in diesem Bereich somit nicht erforderlich.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen entstehen keine Nutzungskonflikte, da die mit der landwirtschaftlichen Nutzung einhergehenden Aktivitäten ortsüblich sind.

5.5.3 Altlasten

Nach Auskunft der Samtgemeinde Rodenberg sind innerhalb des Plangebietes keine Altablagerungen oder kontaminierte Stoffe abgelagert worden. Darüber hinaus gibt es zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine sonstigen Hinweise, die auf mögliche kontaminierte Flächen hinweisen.

6. Daten zum Plangebiet

Allgemeines Wohngebiet:		32.168 qm
davon Fläche zum Anpflanzen:	1.705 qm	
Mischgebiet		30.590 qm
davon Fläche zum Anpflanzen:	2.870 qm	
Grünfläche (Regenrückhaltebecken)/Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		5.930 qm
Grünfläche (Lärmschutzwall)		12.519 qm
Grünfläche (Spielplatz)		838 qm
davon Fläche zum Anpflanzen:	186 qm	
<u>Öffentliche Verkehrsflächen</u>		<u>9.963 qm</u>
Gesamtfläche		<u>92.008 qm</u>

7. Durchführung des Bebauungsplanes

7.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung dieses B-Planes nicht erforderlich. Das Baugebiet wird durch einen Erschließungsträger entwickelt. Die entstehenden Grundstücksflächen werden im Rahmen des nachfolgenden Grunderwerbs an Bauinteressenten veräußert. Die öffentlichen Flächen werden der Stadt Rodenberg übertragen.

7.2 Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Die Stadt Rodenberg ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage Rodenberg angeschlossen. Die Flächen innerhalb des Plangebietes können über Freigefällekanäle entwässert werden. Diese werden am Tiefpunkt des Plangebietes an ein im Plan festgesetztes Pumpwerk angeschlossen. Von hieraus wird das anfallende Schmutzwasser über eine geplante Druckleitung in die vorhandene Druckrohrleitung an den südwestlichen Rand des Plangebietes gepumpt.

Oberflächenentwässerung

Aus Gründen einer umweltverträglichen Siedlungswasserwirtschaft, d. h. Vermeidung von immer häufiger auftretenden Hochwässern in der Vorflut, soll das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet nur gedrosselt in den Vorfluter abgeleitet werden. Daher ist eine Rückhaltung der anfallenden Niederschläge im Geltungsbereich des Plangebietes erforderlich. Zu diesem Zweck wird im Plangebiet ein Regenrückhaltebecken angelegt. Die im Plangebiet anfallende Abflußspende wird über geplante Freigefälleleitungen dem Regenrückhaltebecken zugeleitet und dort gespeichert. Über eine Drosselleitung wird die Abflußspende zeitverzögert in den Vorfluter geleitet. Der maximale Beckenabfluß wird dabei die natürliche Abflußspende des unbebauten Geländes nicht übersteigen. Zur Anlage eines Rückhaltebeckens stehen rd. 4.000 qm Fläche zur Verfügung. Auf dieser Fläche wird eine Speichervolumen von 2.500 qm untergebracht. Aufgrund der geringen Abflußmenge werden die nachfolgenden Vorfluter nicht beeinträchtigt.

Weitere Einzelheiten sind in einer Detailplanung bzw. im Wasserrechtsverfahren zu erarbeiten

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der im Plangebiet ausgewiesenen WA/MI-Gebiet erfolgt durch den Anschluß an die in der Feldstraße vorhandenen Leitungen 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.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung übernimmt der Landkreis Schaumburg.

Energieversorgung (Elektrizität und Gas)

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und Gas übernimmt das Energieversorgungsunternehmen (EVU) Wesertal. Die das Plangebiet tangierende Gasleitung ist im B-Plan (parallel zur Bahnlinie verlaufend) gekennzeichnet. Im Rahmen des nachfolgenden Grunderwerbs ist - falls noch nicht geschehen auf eine bodenrechtliche Sicherung der Trasse und des jeweiligen Zuganges zu achten.

Erdarbeiten in der Nähe der Erdkabelleitung müssen der zuständigen Regionalstelle in Rodenberg, Lange Straße 85, Tel.: 05723/3415 - wenigstens 8 Tage vorher - mitgeteilt werden. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird auf den hinreichenden Schutz der o. g. Leitung (Abstände und Bepflanzung etc.) hingewirkt.

Innerhalb des Plangebietes (Westgrenze) verläuft eine Gasleitung, die entsprechend gekennzeichnet ist. Der Schutzstreifen der Gas-Leitungen darf nicht überbaut und mit Tiefwurzeln überpflanzt werden. Unmittelbar über bzw. neben den vorhandenen und zu planenden Gasleitungen ist eine Bepflanzung mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern und eine Anordnung von Versickerungsgruben und Rückhaltebecken nicht zulässig.

Erdarbeiten müssen dem zuständigen Wesertal Service Center Rodenberg, Lange Straße 85 31552 Rodenberg, Tel.: 05723-94380 rechtzeitig – wenigstens 8 Tage vorher – mitgeteilt werden. Anhand der bei der Anzeige der Baumaßnahmen ausgehändigten Bestandspläne besteht die Pflicht der bauausführenden Firmen, die genaue Tiefe und Lage der Versorgungseinrichtungen durch Querschläge, Suchschlitze o.ä. festzustellen.

Post- und Fernmeldewesen

Das Plangebiet wird an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom 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 der Technikniederlassung, Postfach 9011, 30001 Hannover, Ressort SuN 16, Tel. 0511/ 308-9516 mindestens 3 Monat vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

7.3 Kosten für die Gemeinde

Für die Realisierung der im B-Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen entstehen folgende Kosten:

Regenrückhaltung:	97.000 DM
Öffentlicher Verkehrsraum:	1.356.000 DM
Schmutzwasserkanäle:	807.000 DM
Regenwasserkanäle:	645.000 DM
Spielplatz	58.000 DM
Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen	58.000 DM
Lärmschutzwall	408.000 DM

Die Kosten werden durch einen Erschließungsträger getragen. Der Stadt Rodenberg entstehen keine weiteren Kosten.

8. Abwägung

- Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Ergebnis der öffentlichen Auslegung
- Abwägung der eingegangenen Anregungen und Hinweise

Der **Landkreis Schaumburg** hatte aus der Sicht des **Zivil- und Katastrophenschutzes** und insbesondere hinsichtlich der Berücksichtigung der Belange des **Feuerschutzes** und der Bereitstellung von ausreichenden Löschwassermengen, Anordnung von Hydranten im öffentlichen Straßenraum auf eine ausreichende Löschwasserversorgung hingewiesen.

Die gesicherte Löschwasserversorgung wird seitens des Vorhabensträgers in Form eines Löschwasserplanes, Maßstab 1:5.000, mit Angaben der jeweiligen Löschwassermenge gegenüber dem Landkreis Schaumburg rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten dargelegt.

Das **Amt für Kreisstraßen, Wasser- und Abfallwirtschaft** hatte darauf hingewiesen, daß der Planbereich weder in einem Wasserschutz noch in einem Überschwemmungsgebiet liegt. Es wurde ferner darauf hingewiesen, daß aufgrund der zu erwartenden Versiegelungsrate ein Rückhaltevermögen von rd. 900 – 1.000 qbm vorzuhalten ist. An der Westseite des Plangebietes würde ein namenloses Gewässer verlaufen. Hierzu müßte ein Abstand von 5 m Gewässerrandstreifen eingehalten und von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Es wurde darauf hingewiesen, daß für die Einleitung aus dem Regenrückhaltebecken in die Vorflut eine Einleitungserlaubnis erforderlich ist.

Es wurde erwidert, daß das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser in den im B-Plan festgesetzten Regenrückhaltebecken aufgefangen und dosiert an die nächste Vorflut abgeleitet wird. Dabei wird die Menge so dimensioniert, daß lediglich die natürliche Abflußspende des unbebauten Geländes an die nächste Vorflut abgegeben wird. Die Ausformung und Dimensionierung des Rückhaltebeckens wird im Rahmen des Wasserrechtsantrages dargelegt. Die Stadt Rodenberg wird rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen die für die Einleitung des Niederschlagswassers aus den Regenrückhaltebecken in die Vorflut erforderlichen Einleitungserlaubnisse nach § 10 NWG bei der Unteren Wasserbehörde beantragen.

Zur Sicherstellung der Unterhaltung des im Bereich der westlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Gewässers III. Ordnung wird ein 5 m breiter Flächenstreifen von Bebauung freigehalten. Da die in diesem Bereich festgesetzten Baugrenzen bereits einen Abstand von mind. 5 m zum westlichen Plangebietsrand einhalten und parallel zum o.g. Graben eine von Bebauung freizuhaltende Gasleitung verläuft, ist eine Änderung nicht erforderlich.

Das Amt für Wirtschaftsförderung und Regionalplanung hatte dargelegt, daß unter der Voraussetzung der Genehmigung der 33. FNP-Änderung gegen die Festsetzungen des B-Planes keine Bedenken bestehen. Mit Bescheid der Bezirksregierung Hannover vom 4.1.2000 wurde zwischenzeitlich die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Rodenberg genehmigt. Für den Planbereich der 33. Änderung wurde somit kein Verstoß der Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung, insbesondere nicht hinsichtlich des Umfanges der Bauflächenausweisung geltend gemacht. Daraus folgt, daß aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen.

Das Bauordnungsamt hatte darauf hingewiesen, daß die Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen hinsichtlich der vorgesehenen Maßnahme zu ergänzen sei. Die textlichen Festsetzungen wurden dahingehend ergänzt, daß sowohl eine zu begrünende Lärmschutzwand als auch ein begrünter Lärmschutzwall zum Schutz vor dem angrenzenden Verkehrslärm zulässig ist. Die angeregte Berichtigung des § 1 Abs. 2 ist erfolgt. Um auf der Ebene der Vorhabenplanung hinsichtlich der Auswahl geeigneter Lärmschutzeinrichtungen ausreichend Entscheidungsspielraum zu gewährleisten, wurden die textl. Festsetzungen §§ 1 und 4 durch den Bezug auf einen Lärmschutzwall und auf eine (begrünte) Lärmschutzwand bezogen.

Der in § 1 der textlichen Festsetzung enthaltene Verweis auf die Begrünung der Lärmschutzeinrichtung ist nunmehr auf § 4 und nicht auf § 3 bezogen worden. Der Hinweis auf eine zu begrünende Lärmschutzwand (alternative aktive Schallschutzvorkehrung) ist in § 4 der textlichen Festsetzungen eingefügt worden.

Es wurde angeregt, auf die Festsetzung des Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche ab 500 qm zu verzichten. Aus Gründen der Rechtssicherheit wurde auf die Festsetzung ersatzlos verzichtet. Für die Festsetzung fehlte es bei analoger Anwendung des OVG Urteils vom 26.2.1999 an der für Rodenberg typischen Unterart der betroffenen Einzelhandelsbetriebe. Eine für Rodenberg typische Unterart der Einzelhandelsbetriebe, die ab einer Größe von 500 qm Verkaufsfläche erkennbar ist, konnte für Rodenberg nicht ausgemacht werden.

Der vorgetragenen Anregung, den Satz 1 des § 3 der örtlichen Bauvorschriften zu berichtigen, wurde nachgekommen. Die genannten Farbspektren der Abs. 1 und 2 werden berücksichtigt.

Es wurde angeregt, die innerhalb des WA-Gebietes die max. Traufhöhen festzusetzen. Dem wurde erwidert, daß innerhalb des WA-Gebietes durch die im B-Plan festgesetzte 5 m hohe Lärmschutzeinrichtung eine Immissionssituation gewährleistet wird, so daß die gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für WA-Gebiet dargelegten Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten werden. Da

aufgrund der Entfernung des WA-Gebietes zur Lärmquelle eine erhebliche Überschreitung der sensiblen Nachtwerte von mehr als 45 dB(A) bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BimSchV (49 dB(A)) nicht zu erwarten ist, und darüber hinaus bereits herkömmliche Baumaterialien die Anforderungen der Lärmschutzklasse II (Schutz bis 59 dB(A)) erfüllen, wurde für das festgesetzte WA-Gebiet auf eine Begrenzung der Traufhöhe verzichtet.

Es wurde angeregt, die externe Kompensationsfläche in das B-Plangebiet einzubeziehen. Dem wurde erwidert, daß auf der Grundlage des § 1 a Abs. 3 die in § 11 der textlichen Festsetzungen benannten und detailliert flächenbezogenen Kompensationsmaßnahmen realisiert werden sollen. Auf der Grundlage eines zwischen dem Vorhabenträger „Volksbank Stadthagen eG“ und der Stadt Rodenberg vor dem Satzungsbeschluß dieses B-Planes abzuschließenden Erschließungsvertrages/städtebaulichen Vertrages, der Aussagen über Inhalt, Flächengröße und Realisierungszeit der externen Kompensationsmaßnahme beinhaltet, ist eine hinreichende Bestimmtheit der mit § 1 a Abs. 3 BauGB verbundenen baurechtlichen Anforderungen an die Realisierung von externen Kompensationsmaßnahmen verbunden. Eine darüber hinausgehende Einbeziehung der externen Kompensationsmaßnahme ist zur Absicherung der Durchführung der Kompensationsmaßnahme nicht erforderlich.

Das Regenrückhaltebecken sollte in der Planzeichenerklärung dargestellt werden. Dies wurde im B-Plan redaktionell ergänzt.

Das Straßenbauamt Hameln hatte angeregt, die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des auf der B 442 fließenden Verkehrs durch die Berücksichtigung ausreichender Sichtdreiecksflächen oder der Schließung des Wirtschaftsweges Rechnung zu tragen.

Um die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des auf der B 442 fließenden Verkehrs nicht durch bauliche Anlagen zu beeinträchtigen, wurde in den B-Plan die angeregte Sichtdreiecksfläche mit einer Schenkellänge von 210 m nachrichtlich eingefügt. Eine Nutzungskonkurrenz zwischen der Überlagerung der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und der Kennzeichnung von Sichtdreiecksflächen wurde nicht gesehen, da bei einer geringeren Flächenverfügbarkeit anstatt eines Lärmschutzwalles eine andere, flächensparendere Lärmschutzeinrichtung (z.B. begrünte Wand) als geeignetes Lärmhindernis vorgesehen werden kann. Somit kann den Belangen der Sicherheit und Leichtigkeit des auf der B 442 fließenden Verkehrs Rechnung getragen werden, ohne auf einen wirksamen Lärmschutz zu verzichten. Die §§ 1 und 4 der textlichen Festsetzungen wurden dahingehend ergänzt, daß neben dem Lärmschutzwall auch eine begrünte Lärmschutzwand als flächensparende Form der Lärmschutzvorkehrung realisiert werden kann. Diese Festsetzung soll dem Vorhabenträger für die konkrete Durchführung des B-Planes ausreichend Entscheidungsspielraum gewähren.

Die aufgezeigten Verkehrsgefährdungen werden somit erkannt und berücksichtigt. Durch geeignete straßenverkehrsbehördliche Maßnahmen und Anordnungen wird die Stadt Rodenberg darauf hinwirken, daß die nicht durch den B-Plan Nr. 45 erfaßten Flächen der verlängerten Feldstraße –mit Ausnahme der landwirtschaftlichen Verkehre- von sonstigem Verkehr freigehalten wird. Von der Feldstraße ist ein unregelmäßiges und unzulässiges Einmünden in die B 442 somit nicht zu befürchten. Die gänzliche Aufgabe des Weges ist nicht erforderlich. Festsetzungen des B-Planes sind jedoch nicht geeignet, um etwaig und unzulässig auftretende Verkehre gänzlich zu vermeiden.

Die im südöstlichen Planbereich festgesetzte Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wird nur auf das Leitungsrecht bezogen, so daß aus dem Plangebiet keine Verkehre über die verlängerte Feldstraße unmittelbar in die B 442 einmünden. Da der nicht im B-Plan gelegene Teil der verlängerten Feldstraße nicht für den öffentlichen Verkehr gewidmet ist, und im Rahmen der Durchführung des B-Planes durch verkehrsbehördliche Anordnungen das Befahren des Weges mit Ausnahme landwirtschaftlicher Fahrzeuge unzulässig ist, sind somit auch etwaige Zufahrten zu angrenzenden Grundstücken unzulässig und daher nicht zu befürchten.

Die beschriebene südliche Fortsetzung der Siedlungsentwicklung ist nicht Gegenstand dieses B-Planes und ist daher nicht zu beurteilen.

Das Landvolk Niedersachsen hatte vorgetragen, daß die Feldstraße verbreitert werden soll, um zukünftig den Verkehr des Baugebietes als auch den landwirtschaftlichen Verkehr angemessen aufnehmen zu können. Im Einmündungsbereich der verlängerten Feldstraße in die B 442 sollten ausreichende Sichtverhältnisse geschaffen werden.

Die angeregte Verbreiterung der Feldstraße wird im Rahmen der konkreten Ausbau- und Erschließungsplanung berücksichtigt. Der B-Plan setzt daher die gesamte Breite der vorhandenen Wegeparzelle als öffentliche Verkehrsfläche fest. Diese Verbreiterung ist für den Teilbereich vorgesehen, der Bestandteil des B-Planes Nr. 45 „An der Grover Grenze“ ist. Für die östliche Fortsetzung der Feldstraße sind im Rahmen der Realisierung des B-Planes verkehrsbehördliche Anordnungen und Maßnahmen beabsichtigt, die – mit Ausnahme der landwirtschaftlichen Verkehre – ein Befahren des Weges ausschließen.

Der Anregung, die Feldstraße auszubauen, um sowohl den landwirtschaftlichen als auch den Verkehr des Baugebietes aufnehmen zu können, wurde mit dem Hinweis darauf, daß der Ausbau der Feldstraße als solcher nicht im B-Plan festgesetzt werden kann, nicht gefolgt.

Um die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des auf der B 442 nicht durch bauliche Anlagen zu beeinträchtigen, wurde in den B-Plan nachrichtlich eine Sichtdreiecksfläche mit einer Schenkellänge von 210 m eingefügt.

Es wurde ferner festgestellt, daß das Flurstück 1/6 nicht Bestandteil des B-Planes Nr. 45 „An der Grover Grenze“ ist. Mit dem B-Plan Nr. 45 werden an die Gestaltung und Nutzung des Flst. 1/6 keine über den gegenwärtigen Zustand hinausgehenden Anforderungen verbunden. Verkehre, die mit dem o.g. Baugebiet in Verbindung stehen, können aufgrund der o.b. beabsichtigten verkehrsbehördlichen Maßnahmen den Einmündungsbereich Feldstraße/B 442 nicht befahren. Eine Überplanung der beschriebenen Fläche erfolgt daher nicht.

Der vorgetragenen Anregung, daß in die Begründung zum B-Plan Nr. 45 der Hinweis auf die zu erwartende landwirtschaftliche Nutzung benachbarter Flächen eingefügt wird, und es sich hierbei um ortsübliche Emissionen handelt, wurde berücksichtigt.

Die **Deutsche Telekom AG, Hannover**, hatte neben dem Hinweis auf die rechtzeitige Beteiligung darauf hingewiesen, daß innerhalb des Plangebietes ein Nachrichtenkabel vorhanden und zu berücksichtigen ist. Der Hinweis auf die rechtzeitige Beteiligung der Deutschen Telekom wurde bereits einschl. der angegebenen Adresse in die Begründung eingetragen.

Die Lage der beschriebenen Nachrichtenkabel wurde nachrichtlich in den B-Plan eingefügt. Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung wird auf die Leitungen Rücksicht genommen.

Die **Bezirksregierung Hannover** hatte aus der Sicht der archäologischen Denkmalpflege darauf hingewiesen, daß innerhalb des Plangebietes mit archäologischen Funden zu rechnen ist. Um die Belange der Denkmalpflege angemessen zu berücksichtigen, ist auf den B-Plan selbst ein entsprechender Hinweis aufgetragen. Es wurde weiter darauf hingewiesen, daß gem. § 13 NDSchG dem Träger der Maßnahme zur Auflage gemacht wird, den Beginn der Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige hat an die Bezirksregierung Hannover – Dezernat 406 (Denkmalpflege) Postfach 203, 30002 Hannover zu erfolgen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten ggf. eine unverzügliche Bergung dabei entdeckter archäologischer Funde durchgeführt werden kann. Die Anzeige bezieht sich auf den Oberbodenabtrag in den Straßentrasse sowie den Kanalbau. In den Bereichen, in denen archäologische Bodendenkmale auftreten, hat der Oberbodenabtrag mit einem Hydraulikbagger mit Grabschaufel zu erfolgen. Es wurde ferner der Hinweis eingefügt, daß die Unterlassung der Anzeige eine Ordnungswidrigkeit darstellt und mit einem Bußgeld geahndet werden kann. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4, wird ausdrücklich hingewiesen.

Der **Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz (NLWK) Betriebsstelle Hildesheim** hatte allgemeine Hinweise hinsichtlich der Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers gegeben. Vordringlich sollte das anfallende Oberflächenwasser zur Versickerung gebracht und bei geringer Eignung des Bodens eine Rückhaltung des Wassers erfolgen, um die Vorfluter nicht zu belasten und einen Beitrag zur Grundwasserneubildung zu leisten. Dem wurde erwidert, daß der B-Plan Nr. 45 „An der Grover Grenze“ die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen in Kombination mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft beinhaltet. Auf diesen Flächen ist ein naturnah anzulegendes Regenrückhaltebecken vorgesehen und so dimensioniert, daß aus dem Plangebiet lediglich die natürliche Abflußspende des derzeit unbebauten Geländes abgegeben wird. Stoßbelastungen können somit verhindert werden.

Die **Industrie- und Handelskammer Hannover-Hildesheim** hatte darauf hingewiesen, daß auf den festgesetzten Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche ab 500 qm aus Gründen der Rechtssicherheit verzichtet werden sollte. Mit Bezug auf das OVG-Urteil vom 26.2.1999 wurde auf die Festsetzung des Ausschlusses von Einzelhandelsbetrieben ab einer Verkaufsfläche von 500 qm verzichtet, da es an der für Rodenberg typischen Größenordnung eines entsprechenden Einzelhandelsbetriebes fehlt.

Das **Elektrizitätswerk Wesertal GmbH, Hameln**, hatte auf den Verlauf und Schutz einer im Plangebiet befindlichen Gasleitung aufmerksam gemacht. Die beschriebene Gasleitung wurde in den B-Plan nachrichtlich aufgenommen. Die im Nahbereich festgesetzten Baugrenzen (südwestlicher Planbereich) wurden geringfügig verschoben, um einen Mindestabstand von 3 m zu gewährleisten. Entsprechende Hinweise wurden in die Begründung eingefügt.

Anlage 1:

Anlage 1:

Artenliste für standortheimische und - gerechte Gehölzpflanzungen:

Großkronige Laubbäume

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

Mittel- bis kleinkronige Laubbäume

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

Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Zweigrifflicher Weißdorn
Eyonimus 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

Anlage 2:

Pflanzliste für Gehölze, die sich insbesondere für die Ausfilterung von Luftschadstoffen eignen:

Großkronige Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Ulmus glabra	Bergulme

Mittel- bis kleinkronige Laubbäume

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche

Sträucher

Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa rugosa	Kartoffelrose

Anlage 3:

**Pflanzliste für Gehölzarten mit Eignung für Feuchtbereiche
(Böschungsbereiche der Regenrückhaltebecken)/ Arten der
Auwaldsäume:**

Großkronige Laubbäume

Acer pseudoplatanus Bergahorn
Fraxinus excelsior Gemeine Esche

Kleinkronige Laubbäume

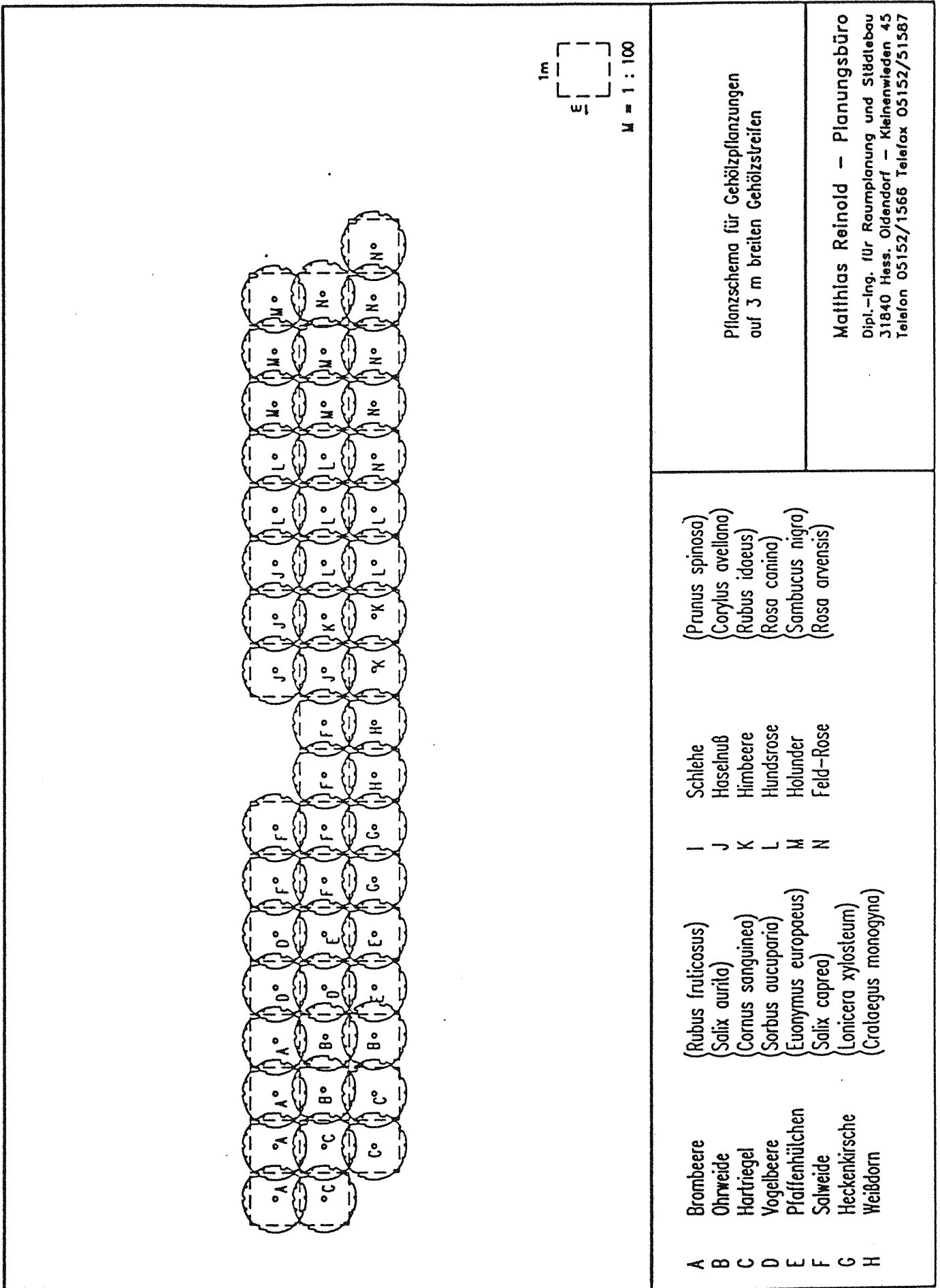
Sorbus aucuparia Vogelbeere

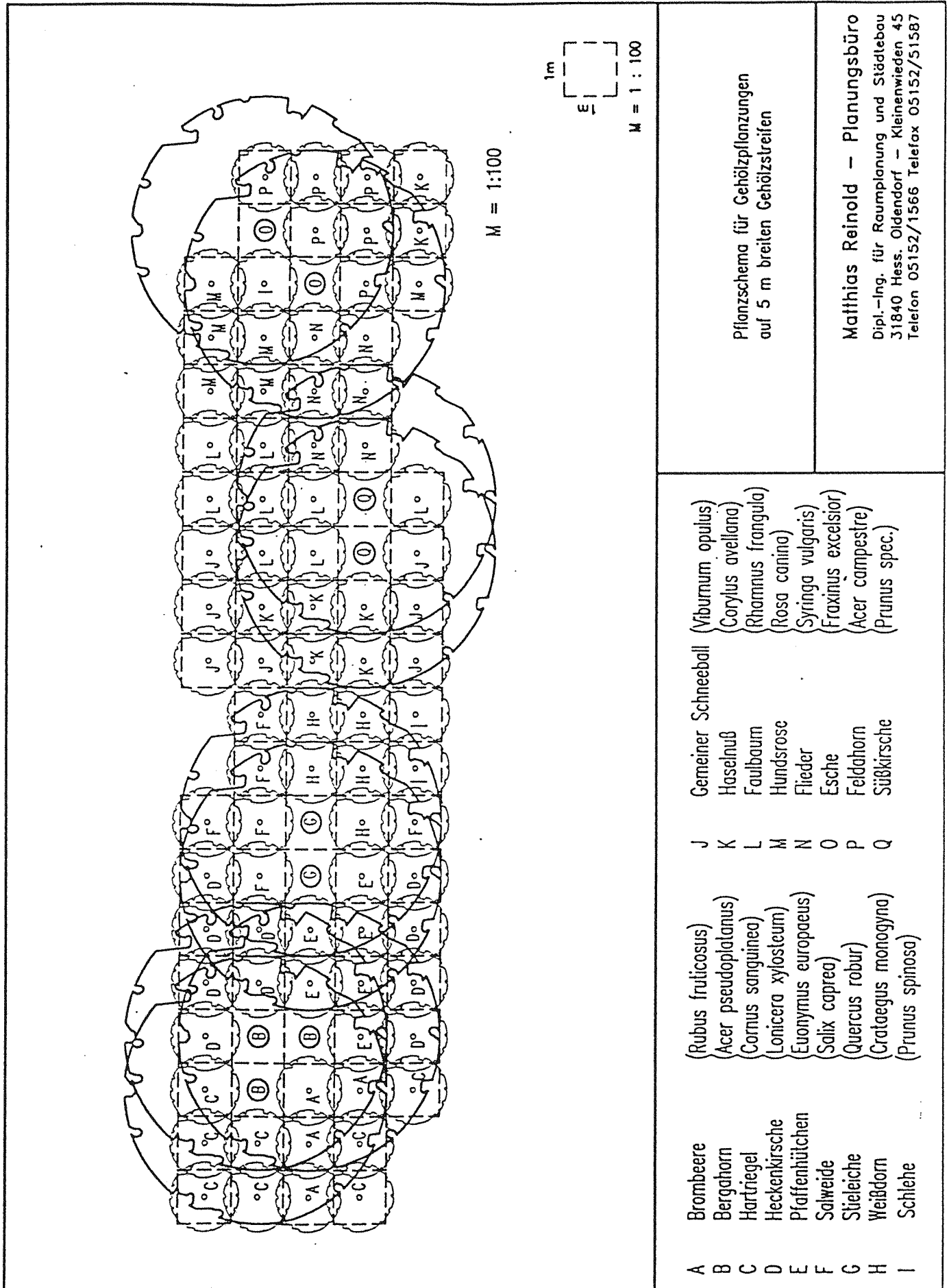
Sträucher

Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix alba	Silberweide
Salix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix trianda	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Anlage 4**Sortenliste kulturraumtypischer Obstgehölze**

Sorte	Bemerkung
<u>Äpfel</u>	
Altländer Pfannkuchen	braucht gute Böden
Baumanns Renette	-
Biesterfelder Renette	-
Blenheimer Goldrenetter gesch. Lagen	reichtragend, gute, auch trockene Böden,
Boskoop	-
Champagner Renette	-
Dülmener Rosenapfel	kaum Krankheiten, geschützte Lagen
Geheimrat Oldenburg	-
Grahams Jubiläums Apfel	-
Gravensteiner reichtragend	wertvoller Tafelapfel, windgesch. Lagen,
Haugsapfel	reichtragend, robust
Jakob Lebel geschützte Lagen	reichtragend, braucht gute Böden,
Ontario	spät genußreif, anspruchslos, reichtragend
Prinz Albert	reichtragend, robust, auch f. rauhe Lagen
Roter Trierer Weinapfel	windfest
Roter Eiserapfel	geschützte Lagen
<u>Birnen</u>	
Bosc's Flaschenbirne	robust, reichtragend, sonnige Standorte
Clapps Liebling	reichtragend, nicht windfest, Frühbirne
Gellerts Butterbirne windgeschützt	relativ robust, auch ärmere Böden,
Gräfin v. Paris	für warme Lagen
Gute Graue	auch für ärmere Böden, relativ frostfest
Gute Luise	-
Köstliche von Charneux	-
Pastorenbirne windfest	gut für Hochstämme, auch ärmere Böden,
Rote Dechantsbirne	-
<u>Kirschen</u>	
Dolleseppler	früh reichtragend, gute Schüttelfähigkeit,
Brennkirsche	
Schneiders späte Knorpelkirsche	gute Süßkirsche, spät reichtragend
Schattenmorelle nicht für Hochstämme,	dunkle Sauerkirsche, früh reichtragend, anfällig für Monilia
<u>Pflaumen, Renekloden, Mirabellen</u>	
Frühzwetsche	vielseitig verwendbar
Hauszwetsche	reichtragend, robust, vielseitig verwendbar
Nancy Mirabelle	reichtragend, robust, vielseitig verwendbar
Ontariopflaume	-
Qullins Reneklode	frühe aber unregelmäßige Erträge
Wangenheimer	reichtragend, robust,
<u>Walnuß</u>	
Diverse Sorten	-





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

Pflanzschema für Gehölzpflanzungen
auf 5 m breiten Gehölzstreifen

Matthias Reinold – Planungsbüro
Dipl.-Ing. für Raumplanung und Städtebau
31840 Hess. Oldendorf – Kleinewieden 45
Telefon 05152/1566 Telefax 05152/51587

9. Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet

von

Reinold

Hess. Oldendorf, den 15.02.00

Matthias Reinold - Planungsbüro

Dipl.- Ing. Für Raumplanung und
Städtebau (IfR/SRL)

31840 Hess. Oldendorf – Kleinenwieden 35

Telefon 05152/1566 Telefax 5152/51857

Der Verwaltungsausschuß der Stadt Rodenberg hat in seiner Sitzung am 3.11.1999 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 12.11.1999 ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit Begründung vom 7.12.1999 bis 6.1.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Rodenberg, den 15.02.00

Nonnenberg
Stadtdirektor i. V.

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

am 8.2.2000

als Satzung (§ 10 BauGB)

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

Rodenberg, den 15.02.00

Nonnenberg
Stadtdirektor i. V.