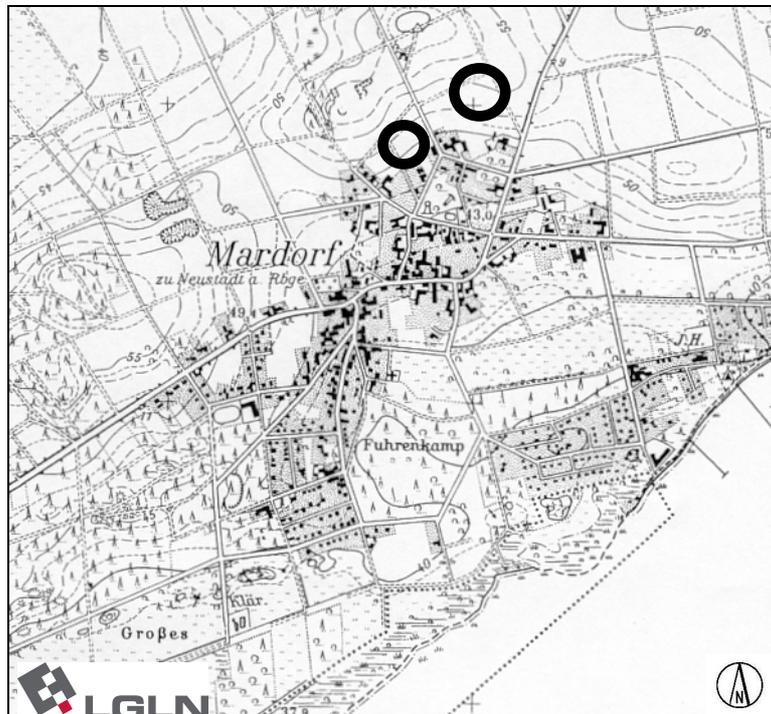


**Bauleitplanung der Stadt Neustadt am Rübenberge  
Region Hannover**

**Bebauungsplan Nr. 224  
"Vor der Mühle"  
- 2. Änderung -  
Stadt Neustadt a. Rbge  
Stadtteil Mardorf**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung**  
(gem. § 13 a BauGB)

**Begründung**  
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)



**Entwurf**

(gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)



## **Gliederung**

<b>1 Grundlagen</b>	<b>3</b>
<b>2 Aufgabe des Bebauungsplanes</b>	<b>7</b>
<b>3 Städtebauliches Konzept</b>	<b>7</b>
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	7
3.2 Zustand des Plangebietes	8
3.3 Ziele und Zwecke der Planung	10
<b>4 Inhalt der Bebauungsplanänderung</b>	<b>11</b>
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	11
4.2 Örtliche Bauvorschriften	11
4.3 Verkehr	12
4.4 Belange von Natur und Landschaft	13
<b>5 Immissionsschutz</b>	<b>13</b>
<b>6 Klimaschutz und Klimaanpassung</b>	<b>14</b>
<b>7 Altlasten</b>	<b>15</b>
<b>8 Denkmalschutz</b>	<b>15</b>
<b>9 Daten zum Plangebiet</b>	<b>15</b>
<b>10 Durchführung des Bebauungsplanes</b>	<b>16</b>
10.1 Bodenordnung	16
10.2 Ver- und Entsorgung	16
10.3 Kosten	16

## 1 Grundlagen

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_. den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 224 „Vor der Mühle“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf, gefasst, die als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden soll. Ferner hat der Rat in dieser Sitzung die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB beschlossen.

### 1.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 224 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 224 erstreckt sich auf Flächen im Norden des Ortsteils Mardorf östlich (Teilplan 1) und westlich (Teilplan 2) der Straße „Vor der Mühle“.

Die umgebenden Flächen wurden bisher auf der Grundlage des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 224 einschl. dessen 1. Änderung entlang der Straßen Triftgärten, Vor der Mühle und Am Golfpark bebaut. Innerhalb des Änderungsbereiches des Teilplanes 1 befinden sich jedoch noch unbebaute Grundstücksflächen, die den zukünftigen nordöstlichen Siedlungsrand bilden. Die von der Planung betroffenen Flächen stellen sich im Bereich des Teilplanes 1 als Ruderalflächen und im Teilplan 2 als unbefestigter Erschließungsweg dar. Die in den Änderungsbereichen vorhandenen Verkehrsflächen und Erschließungsanlagen sind überwiegend hergestellt, so dass für die noch unbebauten Grundstücksflächen die Erschließung als gesichert anzusehen ist.

Auf Grund der Lage des Plangebietes, der bereits siedlungsstrukturell eigenommenen Flächen sowie der planungsrechtlich bereits für eine entsprechende Wohnbebauung bestehenden Rahmenbedingungen und der Berücksichtigung des individuellen Wohnbedarfes mit der damit verbundenen Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (Beschäftigungsverhältnissen) dient die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 224 der Förderung der Innenentwicklung (gem. § 13 a BauGB).

#### ➤ Planungsrechtliche Voraussetzungen gem. § 13 a BauGB

Ein B-Plan der Innenentwicklung kann unter den nachfolgenden planungsrechtlichen Voraussetzungen aufgestellt werden:

*(1) Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt*

*1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind oder*

*2. 20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.*

*Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.*

- Lage innerhalb des Siedlungszusammenhanges

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 224 befindet sich in einem bereits siedlungsstrukturell geprägten Bereich Mardorfs. Diese Flächen können hinsichtlich des baulichen Zusammenhanges bereits dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zugeordnet werden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 224 „Vor der Mühle“ dient der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen Anforderungen entsprechende individuelle Nutzung und Gestaltung von Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der lokalen Topographie des im Baugebiet befindlichen Geländes geschaffen werden. Zu diesem Zweck sollen die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 224 bzw. dessen 1. Änderung festgesetzten örtlichen Bauvorschriften zur Begrenzung der Sockelhöhe an die sich örtlich darstellende Topographie angepasst und geändert (Teilplan 1) werden. Ferner soll im Teilplan 2 zur Sicherung der Erschließung von Grundstücksflächen eine Teilfläche der bisher als Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Weg“ festgesetzten Zuwegung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugeordnet werden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 224 dient somit auch der Deckung des auf Mardorf bezogenen Baulandbedarfes und wird daher nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Die geplante bauliche Entwicklung entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Neustadt a. Rbge., die aus der Darstellung des FNPs (Wohnbaufläche) und aus den rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 224, einschl. der 1. Änderung, abgeleitet werden können. Im Flächennutzungsplan sind für die Flächen der 2. Änderung Wohnbauflächen dargestellt, im Bebauungsplan Nr. 224 sind ein Allgemeines Wohngebiet sowie öffentliche und private Grünflächen und Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Im weiteren östlichen und südlichen Verlauf schließen sich Misch- und Gewerbegebiete an, welche die Zugehörigkeit dieses Änderungsbereiches zum Siedlungszusammenhang eindeutig erkennen lassen.

Durch die Mobilisierung bisher unbebauter und im Siedlungszusammenhang gelegener sowie erschlossener Grundstücksflächen kann die Deckung des individuellen Baulandbedarfes auf die Flächen des zentralen Siedlungszusammenhanges bezogen und auf die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen im Außenbereich zum Zwecke der Deckung des Baulandbedarfes verzichtet werden. Der Bodenschutzklausel, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist, kann daher entsprochen werden.

- Schwellenwert von max. 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Der gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB einzuhaltende Schwellenwert von max. 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche wird nicht überschritten. In der unmittelbaren Nachbarschaft werden keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt, die sich auf § 13 a BauGB stützen.

- UVP/FFH-Richtlinie

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. FFH- und Vogelschutzrichtlinie) werden nicht beeinträchtigt.

- Verfahren nach § 13 a BauGB/Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die Innenentwicklung auf Flächen stattfindet, die durch die bestehende Nutzung und die umgebende Siedlungsstruktur bereits eine bauliche Folgenutzung erkennen lassen. Es wird daher auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes weiterhin davon ausgegangen, dass auf diesen Flächen ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft bereits zulässig war. Darüber hinaus erstreckt sich die Inanspruchnahme der in den Änderungsbereichen befindlichen Flächen zum Zwecke der Realisierung von Gebäuden bzw. öffentlicher Straßenverkehrsflächen nur auf Flächen, die bereits im Ursprungsbebauungsplan Nr. 224 für eine bauliche Nutzung bzw. Versiegelung vorgesehen sind.

Ferner werden im Rahmen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 224 weder grünordnerisch relevante Festsetzungen geändert, noch die bisher zulässige Grundflächenzahl erhöht.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) liegen somit vor.

- Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht

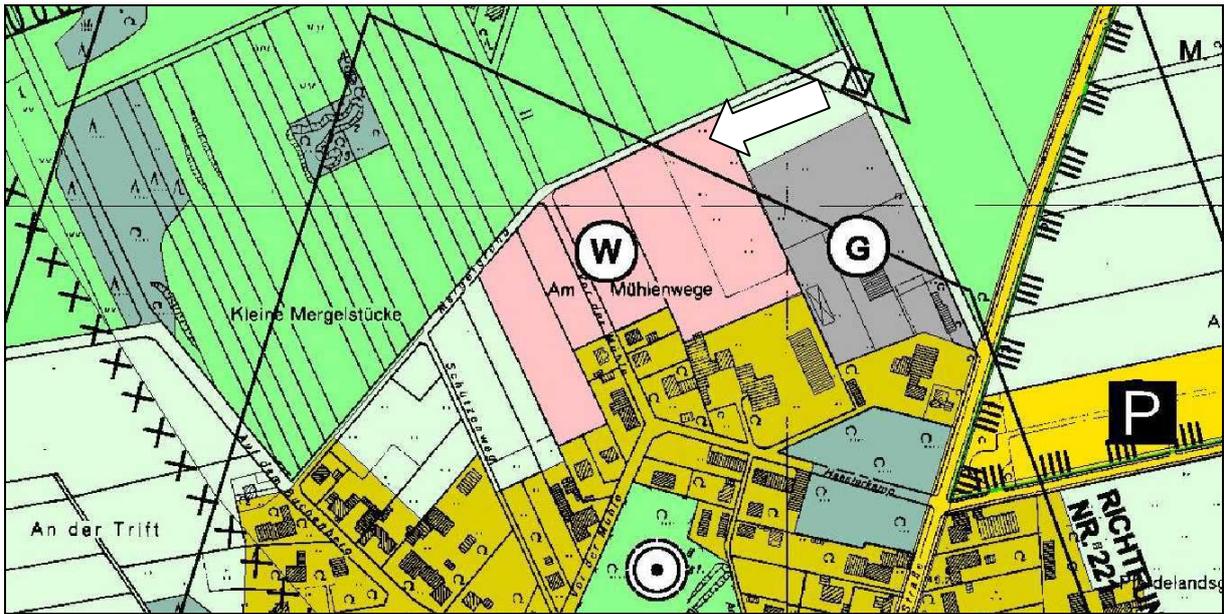
Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird. Eine Überwachung der Umweltauswirkungen gem. § 4 c BauGB ist gem. § 13 Abs. 3 BauGB nicht vorgesehen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Auf die Umweltprüfung wird in diesem Fall verzichtet, da es sich hierbei um einen Planbereich handelt, der bereits auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 224 und dessen 1. Änderung baulich hätte beansprucht werden können. Ferner sind die in den Änderungsbereichen gelegenen Flächen bereits von Siedlungsbereichen und Erschließungsflächen umgeben und stellen sich selbst nicht als ökologisch bedeutsam dar. Ein erheblicher Konflikt mit den Belangen von Boden, Natur und Landschaft sowie dem Artenschutz ist nicht ableitbar, so dass der Verzicht auf die Durchführung einer Umweltprüfung angemessen ist.

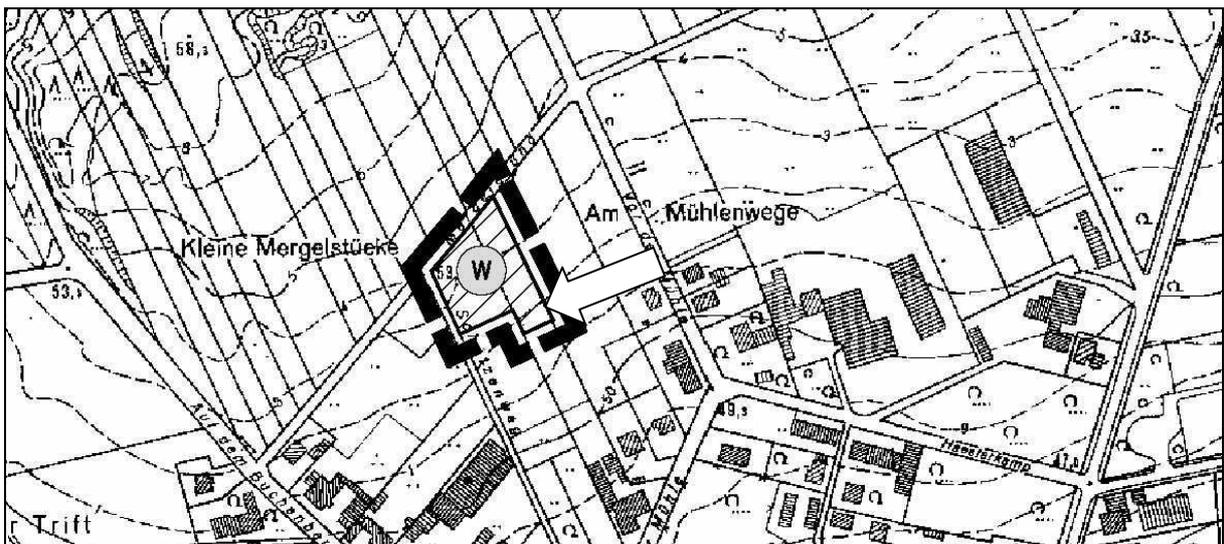
## **1.2 Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge.**

Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, wird entsprochen. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. stellt die Flächen der 2. Änderung des B-Planes Nr. 224 als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan wird daher als aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt angesehen, da sich die 2. Änderung nicht auf die bisher rechtsverbindlich festgesetzte Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO) auswirkt.

**Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge.** (Lage des Plangebietes – Teilplan 1 -ist durch Pfeil markiert)



**Abb.: Auszug aus der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge.** (Lage des Plangebietes – Teilplan 2 - ist durch Pfeil markiert)



### 1.3 Gesetze und Verordnungen

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzVO)  
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)  
in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2014 (Nds. GVBl. S. 434).
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)  
in der Fassung vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206)

## **2 Aufgabe 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.

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

## **3 Städtebauliches Konzept**

### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Planbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 224 „Vor der Mühle“ ist in den Teilplan 1 und Teilplan 2 gegliedert.

#### Teilplan 1

Der Teilplan 1 erstreckt sich auf den nordöstlichen Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, der über die Straßen Am Golfpark und Vor der Mühle an das örtliche Verkehrsnetz angebunden ist.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 3.453 m<sup>2</sup> und wird wie folgt begrenzt:

- |            |  |
|------------|--|
| Im Norden: | durch die südliche Grenze des Flst. 142 (Mardorfer Riehe),   |
| im Westen: | durch die östliche Grenze des Flst. 104/4, in dessen Verlängerung das Flst. 104/15 (Am Golfpark) querend, bis auf die nördliche Grenze des Flst. 104/17 verlaufend,  |
| im Süden:  | durch die nördliche Grenze des Flst. 104/17 sowie die nördliche östliche Grenze des Flst. 104/18, in Verlängerung der nördlichen Grenze des Flst. 104/9, das Flst. 104/15 (Am Golfpark) querend, weiter durch die nördliche Grenze des Flst. 104/9 bis auf die westliche Grenze des Flst. 102/14 verlaufend, |
| im Osten:  | durch die westliche Grenze des Flst. 102/14.   |

Die Flurstücke liegen innerhalb der Gemarkung Mardorf, Flur 16.

## Teilplan 2

Der Teilplan 2 erstreckt sich auf eine Teilfläche westlich der Straße Vor der Mühle, in südlicher Verlängerung der Straße Triftgärten. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 201 m<sup>2</sup> und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die südliche Grenze des Flst. 110/13 (Triftgärten),  
im Westen: durch die östliche Grenze des Flst. 111/10,  
im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flst. 111/12 und 110/18,  
im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flst. 110/16 und 110/15.

Die Flurstücke liegen innerhalb der Gemarkung Mardorf, Flur 16.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 224 sind in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 verbindlich dargestellt.

## **3.2 Zustand des Plangebietes**

Die räumlichen Geltungsbereiche der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 224 erstrecken sich auf Flächen am nördlichen Siedlungsrand Mardorfs und östlich und westlich der Straße Vor der Mühle. Der Teilplan 1 befindet sich dabei nordöstlich der Straße Am Golfpark, der Teilplan 2 in südlicher Verlängerung der Straße Triftgärten.

### Teilplan 1

Die unmittelbare Umgebung des Teilplanes 1 wird im Norden durch die weitläufigen Flächen der Golfplatzanlage des Golfclubs Steinhuder Meer e.V. geprägt. Östlich grenzt eine Grünfläche, die u.a. als Weidefläche genutzt wird, an das Plangebiet. Die südlich und westlich gelegenen Flächen stellen sich derzeit noch als Ruderalflächen dar, die vereinzelt bereits einer Bebauung auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 224 zugeführt wurden. Für die derzeit brachliegenden Flächen setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 224 neben einem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (GRZ 0,3, I-geschossig, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig) fest.

Weiter südlich bzw. südöstlich befinden sich eine landwirtschaftliche Hofstelle sowie ein Gewerbebetrieb, im weiteren südlichen Anschluss beginnt die durch dörfliche Mischnutzungen geprägte Ortslage Mardorfs.

### Teilplan 2

Die östlich und westlich des Plangebietes befindlichen Flächen stellen sich derzeit als Ruderal- und Grünflächen (Spielplatz) dar. Südlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Grünflächen an. Die nördlich der Straße Triftgärten gelegenen Flächen sind bereits überwiegend einer Bebauung auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 224 in Form einer Einzelhausbebauung zugeführt worden. Weiter nördlich schließen sich ebenfalls die Flächen der Golfplatzanlage des Golfclubs Steinhuder Meer e.V. an. Im weiteren südlichen Anschluss beginnt die durch dörfliche Mischnutzungen geprägte Ortslage Mardorfs. Südwestlich befindet sich ebenfalls eine landwirtschaftliche Hofstelle.

### *Das Plangebiet*

#### Teilplan 1

Die im Plangebiet befindlichen Flächen stellen sich als Ruderalflächen dar. Die Planstraße (Am Golfpark) wurde bereits realisiert und bindet den Änderungsbereich über die Straße Vor der Mühle an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz an.

Der rechtsverbindliche B-Plan setzt straßenbegleitend überbaubare Grundstücksflächen in einer Tiefe von 18 bzw. 20 m, Straßenverkehrsflächen und als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit einer offenen und I-geschossigen Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig) fest. Ferner ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 rechtsverbindlich festgesetzt.

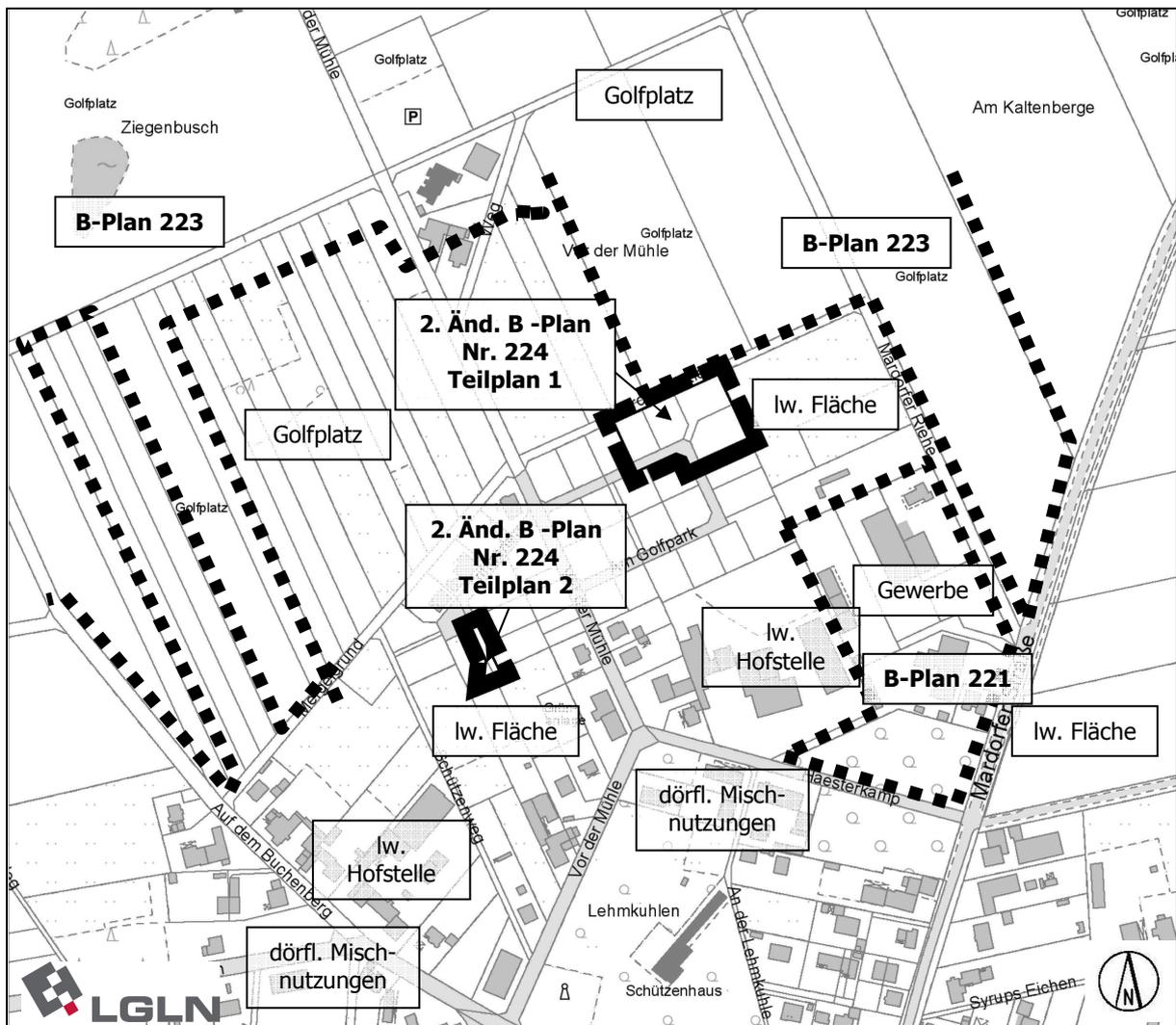
### Teilplan 2

Der Teilplan 2 umfasst den der Erschließung der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Grünflächen dienenden unbefestigten landwirtschaftlichen Weg. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 224 ist dieser Weg entsprechend als Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Weg“ festgesetzt.

Der Weg bindet im Norden an die Wendeanlage der Straße Triftgärten an, über die die Erschließung des Wohngebietes sichergestellt wird.

Nachfolgend wird zur Verdeutlichung des städtebaulichen Gesamtzusammenhanges die das Plangebiet umgebende und prägende Nutzungsstruktur abgebildet.

**Abb.: Nutzungsstrukturen in der Umgebung des Plangebietes, AK 5, Maßstab 1:5.000, © 2014 LGLN, RD Hannover, Katasteramt Hannover**



### 3.3 Ziele und Zwecke der Planung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 224 „Vor der Mühle“ dient der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechende bauliche Gestaltung und Ausformung von Grundstücksflächen, so dass auch individuelle Baukonzepte und heutigen Wohnbedürfnisse, die auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und der darin festgesetzten Baumöglichkeiten nicht in dem erforderlichen Umfang realisiert werden können, ermöglicht werden.

Durch die bisherige bauliche Entwicklung des Plangebietes ist deutlich geworden, dass eine Umsetzung der im Bebauungsplan in den örtlichen Bauvorschriften (§ 4) festgesetzten Begrenzung der Sockelhöhe aufgrund der im Plangebiet – vor allem innerhalb des Geltungsbereiches des Teilplanes 1 – vorherrschenden Topographie, die z.T. ein Anstieg des Geländes um bis zu 1 m bedingt, nur erschwert möglich ist. Unter Beachtung des in den örtlichen Bauvorschriften vorgegebenen Bezugspunktes sowie der bislang zulässigen maximalen Sockelhöhe von 0,50 m wäre eine Umsetzung der Vorgaben nur in Verbindung mit aufwendigen Geländemodellierungen möglich. Auch ist die Herleitung des maßgeblichen Bezugspunktes mit Blick auf die rückwärtigen Grundstücksflächen, die lediglich über eine Zufahrt an die öffentliche Straßenverkehrsfläche angebunden sind, nicht übertragbar.

Um eine Bebauung der im Teilplan 1 gelegenen Grundstücksflächen zu ermöglichen und die sich im Rahmen der Genehmigungsverfahren auf Grundlage der bisherigen Festsetzung der Sockelhöhe ergebenden Schwierigkeiten zur Prüfung und Umsetzung der Vorgaben zu vermeiden, sollen Abweichungen um bis zu 0,30 m zugelassen werden. Es ergeben sich dadurch Sockelhöhen von maximal 0,80 m, die jedoch auch weiterhin eine ausreichende Integration in den Siedlungsrand gewährleisten. Aufgrund der besonders sensiblen Lage des Plangebietes im Übergangsbereich zur offenen Landschaft soll sich die hinzukommende Bebauung in ihrer Höhenentwicklung auch zukünftig in den sich neu entwickelnden Ortsrand Mardorfs einfügen, so dass auf eine über die v.g. maximale Sockelhöhe von 0,80 m hinausgehende Sockelhöhe zu Gunsten einer dem Ortsbild gerechten Höhenentwicklung der Ortsrandbebauung verzichtet wird.

Um die Lage des bisher in Ansatz zu bringenden Bezugspunktes (Mitte der baulichen Anlage) eindeutig zu definieren, wird dieser jeweils in der Mittelachse der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, in der Mitte der Straßenfront des Baugrundstückes, gemessen. Hierdurch können Unklarheiten und missverständliche Auffassungen in Bezug auf die Ermittlung der jeweiligen Mitte der baulichen Anlage auch mit Blick auf die Realisierung des B-Planes vermieden werden.

Für rückwärtig gelegene Baugrundstücke wird die Mittelachse der öffentlichen Straßenverkehrsfläche gemessen in der Mitte der der Erschließung des Grundstückes dienenden Zufahrt als Bezugspunkt definiert werden. Bislang war eine Herleitung des unter § 4 der örtliche Bauvorschriften definierten Bezugspunktes für die rückwärtig gelegenen Baugrundstücke nicht möglich, da diese lediglich über eine Zufahrt an die nächstgelegene öffentliche Straßenverkehrsfläche angebunden sind und sich aufgrund des Grundstückszuschnittes und der daraus zu erwartenden Gebäudestellung ein Bezug zwischen Gebäudemitte und Mittelachse der fertig hergestellten öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht herstellen lässt.

Innerhalb des Teilplanes 2 soll die planungsrechtliche Sicherung der Erschließung der östlich angrenzenden Grundstücksflächen erfolgen. Zu diesem Zweck wird die bisher festgesetzte Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „landwirtschaftlicher Weg“ auf einer Länge von 19 m zurückgenommen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist eine Erschließung der südlichen Grundstücksfläche bislang nur über das nördlich angrenzende Grundstück mit Sicherung eines Wegerechtes möglich. Um eine unabhängige

(öffentliche) Erschließung der Grundstücksfläche zu ermöglichen, ist daher die Ausweisung einer Teilfläche des landwirtschaftlichen Weges als öffentliche Straßenverkehrsfläche erforderlich. Die Erschließung der südlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt.

Alle übrigen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan für die räumlichen Geltungsbereiche der 2. Änderung getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bleiben unverändert rechtsverbindlich. Daher sei hier darauf hingewiesen, dass nur die o.g. Änderungsgegenstände für die 2. Änderung relevant sind. Die Änderungen sollen individuelle und heute zeitgemäße Bauungs- und Nutzungskonzepte zulassen, die auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und der darin festgesetzten öffentlichen Bauvorschriften bisher nicht bzw. nur erschwert realisiert werden können.

## **4 Inhalt der Bebauungsplanänderung**

### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **• Art der baulichen Nutzung**

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzte Art der baulichen Nutzung wird nicht verändert und bleibt daher als **Allgemeines Wohngebiet** (WA 1 und WA 2) gem. § 4 BauNVO weiterhin rechtsverbindlich. Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 224 erstrecken sich daher auch nicht auf die sich daraus gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) ergebenden und gemäß den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan innerhalb der WA- Gebiete zulässigen Nutzungen.

#### **• Maße der baulichen Nutzung**

Die 2. Änderung wirkt sich nicht auf die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 224 festgesetztem Maße der baulichen Nutzungen aus. Gegenüber den bisher festgesetzten Maßen der baulichen Nutzung wird daher auch nicht der Versiegelungsgrad im Hinblick auf den naturschutzrechtlichen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft erhöht, so dass sich aus der 2. Änderung des B-Planes Nr. 224 kein weitergehender erheblicher Eingriff im Sinne des Naturschutzrechtes ergibt.

### **4.2 Örtliche Bauvorschriften**

Das Plangebiet befindet sich in der nördlichen Ortsrandlage des Siedlungsbereiches Mardorf. Der Übergangsbereich zur freien bzw. aufgelockerten Landschaft in Richtung Norden und Osten ist aus städtebaulicher und landschaftspflegerischer Sicht von Bedeutung. Wegen der aus der Sicht der Ortsbild- und Landschaftspflege besonders sensiblen Situation sind an zukünftige Baukörper besondere Anforderungen im Hinblick auf das Einfügen – vor allem hinsichtlich der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen - zu stellen.

Um neben der sich örtlich darstellenden Geländetopographie (Gelände steigt z.T. um bis zu 1 m an) auch die heutigen individuellen Wohnbedürfnisse und neuzeitlich ausgerichteten, individuellen baulichen Anforderungen auch vor dem Hintergrund des kosten-, flächen- und energiesparenden Bauens im Rahmen der Realisierung des B-Planes Nr. 224 berücksichtigen zu können, wird der § 4 der örtlichen Bauvorschriften der 1. Änderung des Bebauungsplanes wie folgt geändert bzw. ergänzt. Die Ergänzung ist kursiv und fett gedruckt:

### **§ 1 Sockelhöhe**

Die Sockelhöhe der baulichen Anlagen wird auf 0,50 m begrenzt. ***Für die Grundstücke im Geltungsbereich des Teilplanes 1 können Abweichungen bis zu 0,30 m zugelassen werden.*** Als Sockelhöhe wird die Oberkante des fertig hergestellten Erdgeschossfußbodens definiert. ***Als Bezugspunkt wird die Mittelachse der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Straßenfront des Baugrundstückes, definiert.***

### **§ 2 Aufhebung der örtlichen Bauvorschrift § 4**

***Der bisherige § 4 der örtlichen Bauvorschriften der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 224 „Vor der Mühle“ wird für den Teilplan 1 aufgehoben.***

Die zulässige Überschreitung der bislang festgesetzten Sockelhöhe um 0,30 m auf insgesamt 0,80 m berücksichtigt das sich in der Örtlichkeit darstellende Geländeniveau und die sich daraus ergebende jeweilige grundstücksbezogene Sockelhöhe.

Um eine Herleitung des maßgeblichen Bezugspunktes für Baugrundstücke, die lediglich über eine Zufahrt an die öffentliche Straßenverkehrsfläche angebunden sind zu ermöglichen, wird für die im Teilplan 1 gelegenen Grundstücke als Bezugspunkt die Mittelachse der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Straßenfront des Baugrundstückes, definiert.

Die weiteren im Bebauungsplan Nr. 224 sowie dessen 1. Änderung getroffenen örtlichen Bauvorschriften bleiben unverändert und weiterhin rechtsverbindlich.

## **4.3 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung der im Teilplan 1 gelegenen Grundstücksflächen erfolgt über die Straße Am Golfpark mit Anbindung an die Straße Vor der Mühle. Über die Straße Vor der Mühle wird der Planbereich an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 224 wirkt sich mit ihren Änderungsgegenständen im Teilplan 1 nicht auf die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen aus.

Für den Teilplan 2 wird die bislang als Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Weg“ festgesetzte Zuwegung der südlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen (Grünflächen) auf einer Länge von 19 m als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Änderung der bisherigen Festsetzung der Straßenverkehrsfläche „Landwirtschaftlicher Weg“ zu öffentlicher Straßenverkehrsfläche dient der Sicherung der öffentlichen Erschließung des östlich des Weges gelegenen Baugrundstückes (Flst. 110/16). Bislang ist die Erschließung des Grundstückes über ein für das nördlich anschließende Grundstück eingetragenes Wegerecht gesichert. Um die Erschließung des südlichen Grundstückes auch planungsrechtlich zu sichern und auf die grundbuchrechtliche Inanspruchnahme der nördlichen Grundstücksflächen verzichten zu können, wird die im Bebauungsplan bereits festgesetzte Straßenverkehrsfläche ausgehend von der nördlich anschließenden Wendeanlage nach Süden auf den bisherigen landwirtschaftlichen Weg erweitert. Dabei erfolgt die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche nur auf der für die Erschließung des Grundstückes erforderlichen Länge. Die verbleibende „Restfläche“ des Weges wird unverändert als Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Weg“ festgesetzt.

#### **4.4 Belange von Natur und Landschaft**

Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung des Siedlungsbereiches und wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Durch den Bebauungsplan wird mit rd. 836 m<sup>2</sup> eine Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt, so dass keine überschlägige Vorprüfung der Umweltauswirkungen sowie ein Scoping erforderlich werden.

Für den Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden bzw. ein Ausgleich im Grundsatz nicht erforderlich.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG unterliegen.

Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass sich das Plangebiet in einem bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan i.S.d. § 30 BauGB befindet. Die Möglichkeiten der bisherigen baulichen Nutzung werden durch Festsetzungen definiert.

Innerhalb des Planbereiches (Teilplan 1) der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 224 befinden sich noch unbebaute Grundstücksflächen. Auf den Flächen des Plangebietes sind jedoch bereits Eingriffe baurechtlich zulässig. Durch die vorliegende 2. Änderung des B-Planes Nr. 224 soll zur Berücksichtigung der individuellen Wohnbedürfnisse im Sinne der Gewährleistung eines zeitgemäßen Wohnens und dadurch auch zu einer beschleunigten Entwicklung und Deckung des lokalen Baulandbedarfs beigetragen werden.

Für das Plangebiet ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen, die über das bereits in der Vergangenheit vorhandene baurechtlich zulässige Risiko hinausgehen werden. Ein erheblicher und ausgleichspflichtiger Eingriff ist daher nicht ableitbar, so dass auf weitergehende Kompensationsmaßnahmen und Flächen verzichtet werden kann.

Die Sicherstellung der mit dem B-Plan Nr. 224 einschl. seiner 1. Änderung verbundenen grünordnerischen Festsetzungen und Maßnahmen soll auch zukünftig eine hinreichende Integration der baulichen Entwicklung am Siedlungsrand ermöglichen. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 224, einschl. 1. Änderung, getroffenen (textlichen) grünordnerischen Festsetzungen werden von der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt und bleiben unverändert rechtsverbindlich.

### **5 Immissionsschutz**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Immissionsschutzes als Bestandteil der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 5 Nr. 7 zu berücksichtigen.

Vom Plangebiet selbst wirken keine Immissionen oder andere Beeinträchtigungen auf angrenzende Nutzungen ein. Durch die mit der 2. Änderung des B-Planes verfolgte Änderung der örtlichen Bauvorschriften und Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsflächen wird im Vergleich zur gegenwärtigen Immissionssituation der Charakter der ausgeübten Nutzung nicht derart verändert, dass hieraus zukünftig erhebliche Lärmemissionen resultieren werden.

Da sich die im Plangebiet ausgeübte Nutzung hinsichtlich des damit verbundenen Schutzanspruches (WA) durch diese Bebauungsplanänderung nicht verändert, ist nicht mit immissionsschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen. Die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen in Form von Lärm und Geruch wurden im Rahmen der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes untersucht. Die Ergebnisse der jeweiligen Untersuchungen sind in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des

Bebauungsplanes Nr. 224 eingeflossen und werden durch die hier in Rede stehende 2. Änderung nicht berührt.

## **6 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Die hier in Rede stehende Planung bezieht sich auf Flächen, die in dem rechtskräftigen Bauungsplan Nr. 224 und dessen 1. Änderung als Allgemeines Wohngebiet und private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ sowie Straßenverkehrsflächen festgesetzt sind. Die grünordnerischen Festsetzungen und die Berücksichtigung einer Durchgrünung der Baugrundstücke leisten einen kleinräumigen Beitrag zur Staubbindung und Beschattung der im Plangebiet gelegenen Flächen. Die Aufstellung der 2. Änderung des Bauungsplanes Nr. 224 trägt somit nicht dazu bei, die auf der Grundlage des Bauungsplanes Nr. 224 bereits vorbereiteten klimatischen Verhältnisse zu verschlechtern. Die im Ursprungsbauungsplan festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, die durch die Aufstellung der 2. Änderung des Bauungsplanes Nr. 224 nicht verändert werden, werden auch weiterhin einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas leisten können.

Eingriffe in die klimatische Situation des Gebietes waren bereits durch den rechtsverbindlichen Bauungsplan Nr. 224 (1. Änderung) möglich, so dass die nur geringfügigen Änderungen der Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften, Straßenverkehrsflächen) zur 2. Änderung des Bauungsplanes Nr. 224 nicht oder nur unwesentlich zu einer Veränderung der klimatischen Situation beitragen werden.

Mit der im Einzelfall möglichen Anhebung der Sockelhöhe um 0,30 m auf insgesamt maximal 0,80 m sind keine erheblichen Auswirkungen für den Klimaschutz und die Klimaanpassung verbunden. Die Änderung bewirkt lediglich eine geringfügig von den unmittelbar umgebenden Grundstücken abweichende Höhenentwicklung und betrifft in diesem Fall lediglich vier Grundstücke. Da sich die 2. Änderung jedoch nicht auf die im rechtsverbindlichen Bauungsplan festgesetzte offene Bauweise, mit Einzel- und Doppelhäusern, auswirkt, können auch zukünftig die durch diese Bauweise ermöglichten Frischluftströme gewährleistet werden.

Die im Teilplan 2 hinzukommende Versiegelung wirkt sich ebenfalls nicht erheblich auf die klimatische Situation im Sinne der Ableitung des Oberflächenwassers bzw. der Anreicherung des Grundwassers aus.

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bauungsplanes Nr. 224 trägt auch nicht dazu bei, dass die mit dem Ursprungsbauungsplan bereits ermöglichte Flächenversiegelung zunehmen wird, da weder die GRZ noch die Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand zunehmen werden.

Innerhalb des Plangebietes sind bereits vereinzelt bauliche Nutzungen vorhanden. Bei neu hinzukommenden Gebäuden bzw. bei einer ggf. erforderlichen Sanierung sind die baulichen Nutzungen auf der Grundlage des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) und der Energieeinsparverordnung für Gebäude (EnEV) derart zu errichten bzw. zu sanieren dass diese einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Die 2. Änderung des Bauungsplanes trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Sie schließt jedoch die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er diese in maßgeblicher Weise. Insofern wird den allgemeinen Klimaschutzzielen der Stadt auch weiterhin Rechnung getragen.

## 7 Altlasten

Verdachte auf eventuell in den Änderungsbereichen vorhandene Verdachtsflächen, Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen gem. §§ 2 Abs. 4, 5 u. 6 BBodSchG, liegen nach Auskunft der Region Hannover nicht vor.

Auf den Flächen westlich Vor der Mühle (Teilplan 2) ergeben sich aus der Deutschen Grundkarte (DGK 1: 5.000) Hinweise auf ein mögliches Vorhandensein von Verfüllungen. Konkrete Beeinträchtigungen der hier geplanten Nutzung werden hierdurch jedoch nicht erkennbar. Sollten sich im Rahmen der Ausbauplanung Hinweise auf das Vorhandensein von Verfüllungen, z.B. Veränderungen der Bodenbeschaffenheit, Vergrabungen o.ä., ergeben, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover (Tel. 0511/616-227 89 oder 616-0) zu benachrichtigen.

## 8 Denkmalschutz

In dem in der Planung ausgewiesenen Gebiet ist mit Auftreten archäologischer Funde zu rechnen. Gemäß § 13 NDSchG wird dem Träger der Maßnahme deshalb zur Auflage gemacht, den Beginn der Erdarbeiten zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Zusätzlich ist die mit den Erdarbeiten beauftragte Firma nach Auftragsvergabe bekannt zu geben. Die Anzeige hat an das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Scharnhorststr. 1, 30175 Hannover, zu erfolgen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten und ggf. eine unverzügliche Bergung dabei entdeckter archäologischer Funde durchgeführt werden kann. Die Anzeigepflicht bezieht sich auf Rodungsarbeiten, den Oberbodenabtrag und auf alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig und müssen den Denkmalschutzbehörden, insbesondere dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eine Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.

## 9 Daten zum Plangebiet

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von rd. 0,35 ha (Teilplan 1) und rd. 0,01 ha (Teilplan 2) und gliedert sich wie folgt:

### Teilplan 1:

**Plangebiet gesamt:** **3.453 m<sup>2</sup>**

### Teilplan 2:

Straßenverkehrsfläche 92 m<sup>2</sup>  
Straßenverkehrsfläche, Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Weg“ 109 m<sup>2</sup>

**Plangebiet gesamt:** **201 m<sup>2</sup>**

## **10 Durchführung des Bebauungsplanes**

### **10.1 Bodenordnung**

Zur Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 224 sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

### **10.2 Ver- und Entsorgung**

Die im Plangebiet befindlichen Straßen sind bereits voll erschlossen, die vorhandene leitungsgebundene Infrastrukturausstattung ist auf die im Plangebiet vorgesehene Nutzung ausgelegt und kann in der bestehenden Form genutzt werden.

#### **Abwasserbeseitigung**

Die mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 224 verbundenen Änderungsgegenstände wirken sich nicht auf die Abwasserbeseitigung aus.

#### **Oberflächenentwässerung**

Die 2. Änderung dieses Bebauungsplanes wirkt sich nicht auf das auf der Grundlage des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 224 bestehende Entwässerungskonzept aus, da der Gesamtversiegelungsgrad nicht verändert wird.

#### **Trink- und Löschwasserversorgung**

Die mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 224 verbundenen Änderungsgegenstände wirken sich nicht auf die Trink- und/oder Löschwasserversorgung aus.

#### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung wird durch die aha sichergestellt.

#### **Energieversorgung (Elektrizität und Gas)**

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität übernehmen die für die Energieversorgung zuständigen Stadtwerke Neustadt. Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung ist auf vorhandene Leitungen zu achten. Tiefwurzeln Pflanzen dürfen vorhandene Leitungen nicht beeinträchtigen.

#### **Kommunikation**

Das Plangebiet kann an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie Koordinierung mit Baumaßnahmen anderer Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technische Infrastrukturniederlassung Nordwest, PTI 21 –FS-, Neue-Land-Str. 6, 30625 Hannover, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

### **10.3 Kosten**

Der Stadt Neustadt a. Rbge. entstehen zur Realisierung dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes keine Kosten i.S. der § 127 BauGB. Der Ausbau der öffentlichen Straßenverkehrsfläche erfolgt durch den Erschließungsträger, nach Fertigstellung der Straße wird dieser der Stadt Neustadt a. Rbge. übertragen.