

Abwägungstabelle

zur

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 210 "Weißer Berg ", Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Mardorf, im beschleunigten Verfahren

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

vom 20.10.2015 bis 20.11.2015
mit Schreiben vom 12.10.2015 bis Ende der Monatsfrist

B = Begründung ändern oder ergänzen
H = Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks
K = Keine Abwägung erforderlich
N = Nicht übernehmen, da andere Belange überwiegen
P = Änderung oder Ergänzung der Planzeichnung
T = Textliche Festsetzung/Hinweis ändern
U = Umweltbericht ändern oder ergänzen
V = Vorschlag bereits im Plan berücksichtigt
Z = Zurückweisung einer Argumentation

Behördenbeteiligung

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
1.	<p><u>Region Hannover</u></p> <p>Öffentliche Auslegung Datum: 12.11.2015</p> <p>Naturschutz Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass naturschutzfachliche Planungen oder Maßnahmen für das Plangebiet nicht eingeleitet oder vorgesehen sind. Zudem liegen zu Vorkommen von Arten oder Biotopen mit besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung hier keine Daten vor. Die Regelungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz sind jedoch in jedem Fall zu beachten. Ferner liegen für die Grundstücke des beantragten Bauvorhabens hier keine Daten über europäisch geschützte Tier- oder Pflanzenarten vor. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Vorhabensträger die Artenschutzvorschriften in eigener Verantwortung beachten muss. Demnach dürfen unter anderem Fortpflanzungs-</p>	<p>Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>K</p>

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 210 "Weißer Berg ", Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Mardorf, im beschleunigten Verfahren

<p>und Ruhestätten von europäisch geschützten Tierarten, wie Fledermäuse und Vögel, nicht ohne weiteres entnommen, beschädigt oder zerstört werden. Dies ist insbesondere bei der Entfernung von Gehölzbewuchs oder bei Arbeiten an Fassaden und Dächern vorhandener Gebäude zu beachten. Weitere Informationen hierzu – auch zu möglichen Ausnahmen – erteilt die untere Naturschutzbehörde der Region Hannover unter der Telefonnummer 0511/616 22641.</p>		
<p>Gewässerschutz Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist die Oberflächenentwässerung des Plangebiets noch nachzuweisen.</p>	<p>Die Oberflächenentwässerung erfolgt wie bisher durch Versickerung. Aufgrund der sandigen Untergrundverhältnisse ist dies möglich. Das zeigen die Erfahrungen mit den bebauten Grundstücken im Änderungsbereich und der Umgebung. Ein Nachweis ist ggf. im Rahmen der Durchführung der Planung zu erbringen.</p>	H
<p>Regionalplanung Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Im Bereich der 1. Änderung des B-Plans Nr. 201 „Weißer Berg“ ist im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 ein „Vorranggebiet für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung“ festgelegt. Das dortige Ziel, dass Gebiete festgelegt werden, „die wegen ihrer landschaftlichen Qualität und/oder ihrer unmittelbaren Zuordnung zu Siedlungsbereichen für die Aufnahme einer größeren Zahl von Erholungssuchenden zu sichern und zu entwickeln sind. An geeigneten Standorten sind Erholungs- und Freizeiteinrichtungen zu konzentrieren“ (RROP 2005 D 3.8) entspricht der Zweckbestimmung der 1. Änderung des B-Plans Nr. 210, welche dort ein Ferienhausgebiet vorsieht, welches der Erholung und sportlichen Zwecken durch Wassersporteinrichtungen mit Übernachtungsmöglichkeiten (...) dient. Es wird darauf hingewiesen, dass im RROP-Entwurf 2015, welches sich derzeit im Beteiligungsverfahren befindet, das Plangebiet im Bereich eines „Vorranggebietes infrastruktur-bezogene Erholung“ befindet. Somit wäre die Planung auch hier mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p>	

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 210 "Weißer Berg ", Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Mardorf, im beschleunigten Verfahren

	<p>Datum: 09.12.2015 Brandschutz Eine weitere Beteiligung zu dieser Planung ist nicht erforderlich. Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 800 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen. Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, sind zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von z: B. Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen anzulegen.</p>	<p>Der Löschwasserbedarf kann aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden (vgl. unten Nr. 6).</p>	<p>K</p>
<p>2.</p>	<p><u>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover</u> Öffentliche Auslegung Datum: 06.11.2015 Gegen die o. g. geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 210 bestehen aus Sicht der von hier zu vertretenden Belange des vorbeugenden gewerblichen Immissionsschutzes keine Bedenken. Anregungen oder Hinweise werden nicht gegeben.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>K</p>
<p>3.</p>	<p><u>Industrie- und Handelskammer</u> Öffentliche Auslegung Datum: 15.10.2015 Die Industrie- und Handelskammer Hannover trägt bezüglich des o.g. Planentwurfs keine Bedenken vor.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>K</p>
<p>4.</p>	<p><u>Handwerkskammer Hannover</u> Öffentliche Auslegung Datum: 10.11.2015 Die o.g. Planung haben wir eingehend geprüft. Bedenken oder Anregungen werden unsererseits nicht vorgebracht.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>K</p>

<p>5.</p>	<p><u>LGLN Kampfmittelbeseitigungsdienst</u></p> <p>Öffentliche Auslegung Datum: 16.10.2015</p> <p>Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.</p>	<p>Da es sich um eine Überplanung eines vollständig bebauten Gebiets handelt, ist eine kostenpflichtige Luftbildauswertung aus der Sicht der Stadt nicht erforderlich. Sie kann gegebenenfalls vom Grundstückseigentümer beantragt werden.</p>	<p>H</p>
<p>6.</p>	<p><u>Wasserverband Garbsen-Neustadt</u></p> <p>Öffentliche Auslegung Datum: 28.10.2015</p> <p>Gegen die oben genannte Bebauungsplanänderung haben wir für unseren Aufgabenbereich keine Einwände. Der Planbereich ist hinsichtlich der Trinkwasserversorgung erschlossen. Jedoch befindet sich eine Trinkwasserleitung auf dem Flurstück 17/7. Diese erfüllt eine Löschwasserfunktion und die Hausanschlussleitung für Haus Nr. 23 A ist dort angeschlossen. Wir bitten um Festlegung eines Leitungsrechts auf dem vorgenannten Grundstück. Zu beiden Seiten ist je ein Sicherheitsstreifen von 3,0 m einzuhalten, damit im Unterhaltungsfall die Rohrleitung freigelegt werden kann. Die tatsächlich nähere Lage im Bereich von Haus Nr. 10 kann so beibehalten werden. Für die restliche Rohrleitung ist der Sicherheitsstreifen einzuhalten. Wir bitten Sie, diese Fläche in diesem Bebauungsplan kenntlich zu machen. Anliegend erhalten Sie einen Lageplan, in dem die Rohrleitungsführung dargestellt ist.</p> <p>Datum: 16.12.2015 im Bereich der oben genannten Planfläche können wir aus dem vorhandenen Rohrnetz eine Löschwassermenge von max. 2.070 l/min. über 2 Stunden bei ausreichendem Betriebsdruck bereitstellen. Grundlage hierfür ist die Wasserentnahme mit einem</p>	<p>Für die Trinkwasserleitung wird das im Entwurf festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf den Flurstücken 17/7 und 17/34 wie vom Wasserbeschaffungsverband vorgeschlagen, erweitert.</p> <p>Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p>	<p>P</p> <p>K</p>

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 210 "Weißer Berg ", Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Mardorf, im beschleunigten Verfahren

	<p>Standrohr nach DIN 14 375. Die Löschwassermenge kann entsprechend der W 405 aus drei U-Hydranten entnommen werden, die sich in einem Umkreis von 255 m befinden. Anliegend erhalten Sie einen Lageplan in dem die Lage der Hydranten dargestellt ist. Die Durchflussmengen sind bei den jeweiligen Hydranten eingetragen.</p>		
<p>7.</p>	<p><u>Zweckverband Aha</u></p> <p>Öffentliche Auslegung Datum: 12.11.2015</p> <p>Wir, der Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover, danken für die Beteiligung an oben genannten Planverfahren und geben folgende Punkte zum Zweck einer weiterhin geregelten und ordnungsgemäßen Abfall-, Wertstoff- und Sperrmüllabfuhr im Planbereich zu bedenken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Konstruktion der für den Einsatz von Fahrzeugen der Abfallentsorgung notwendigen Verkehrsflächen muss für das Befahren von Fahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von 26t ausgelegt sein. • Die lichte Durchfahrtsbreite von Anliegerstraßen/-wegen, die von Fahrzeugen der Müllabfuhr befahren werden sollen, muss mindestens 3,50 m betragen und darf nicht durch Poller, Pflanzbeete, Verkehrszeichen, parkende Fahrzeuge o.ä. eingeschränkt sein. (Die Breite eines Abfallsammelfahrzeuges beträgt 2,50 m. Aus Sicherheitsgründen muss beiderseits des Abfallsammelfahrzeuges ein Abstand zu ortsfesten Einrichtungen oder abgestellten Fahrzeugen von mindestens 0,50 m gewährleistet sein. • Bei Straßeneinmündungen, die von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden sollen, müssen die Kurvenradien sowie die Ein- und Ausfahrquerschnitte für Fahrzeuge der o.g. Größe mit einem Wenderadius von 9,0 m ausgelegt sein. • Sofern Lkw-Begegnungsverkehr (Durchgangsstraßen) statt- 	<p>Bei den Flächen im Änderungsbereich und der Umgebung handelt es sich um ein bestehendes Wochenendhausgebiet das bereits erschlossen und vollständig bebaut ist. Die Hinweise zur Gestaltung von Erschließungsanlagen können bei Neuplanungen entsprechende Berücksichtigung finden. Innerhalb des bestehenden Ferienhausgebiets ist dafür kein Raum. Die Hinweise werden daher nicht berücksichtigt.</p>	<p>Z</p>

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 210 "Weißer Berg ", Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Mardorf, im beschleunigten Verfahren

	<p>findet, wird eine Fahrbahnbreite von mind. 5,50 m benötigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund der Höhe von Abfallsammelfahrzeugen ist bei den von ihnen zu befahrenden Verkehrsflächen ein dauerhafter Höhenfreiraum von mind. 4,0 m einzuhalten (z.B. bei der Anpflanzung von Bäumen, Aufstellung von Verkehrs- und Hinweisschildern, Straßenbeleuchtung o.ä.). 		
	<p>Bitte beachten Sie, dass gem. Absatz 3.2.5 der Gesetzlichen Unfallversicherung Müll nur dann abgeholt werden kann: wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so ausgelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Im Fall von Stichstraßen und Sackgassen bedeutet dieses, dass am Ende dieser Straßen eine Wendemöglichkeit bestehen muss, wenn diese Straßen von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden sollen.</p> <p>Bei der Planung von Wendemöglichkeiten ist zu beachten, dass die Abfallsammelfahrzeuge einen Wenderadius von mindestens 9 m benötigen. Neben einem Wendekreis oder einer Wendeschleife mit diesem Radius können Wendeanlagen auch so bemessen sein, dass zum Wenden nicht mehr als 1 bis 2-maliges Zurücksetzen erforderlich ist. Die Funktion der Wendeanlage darf nicht durch Bebauung, Grünanlagen, Beparkung o.ä. beeinträchtigt werden.</p> <p>Bitte beachten Sie die Empfehlungen der Fachgruppe „Entsorgung“ in dem o.a. Absatz der Gesetzlichen Unfallversicherung. Die Fachgruppe empfiehlt- abweichend zur EAE 85/95 - den Abmessungen größerer Fahrzeuge, besonders bei den Abmessungen von Wendeanlagen, Rechnung zu tragen.</p> <p>Privatstraßen werden von Fahrzeugen (bis 26 Mg zul. GG.) des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Region Hannover dann befahren, wenn von allen Eigentümern eine Einwilligung vorliegt. Die Einwilligung aller Eigentümer ist erforderlich, da es sich um ideelle Anteile an der Straßenfläche handelt. D.h., eventuell entstehende Kosten für Erneuerung bzw. Reparaturen an der Fahrbahn gehen zu Lasten der Eigentümer. Aus diesem Grund ist es erforderlich, das Recht dinglich (Abt.II Grundbuch) bzw. im öffentlichen Baulastenverzeichnis zu sichern; diese Vorgehensweise dient der Klarstel-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Neue Verkehrsflächen, die Beachtung der Hinweise erfordern, sind nicht geplant.</p> <p>Nach der derzeitigen Praxis wird der Müll aus dem Änderungsbereich zur Abholung an die Badestraße gebracht.</p>	K

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 210 "Weißer Berg ", Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Mardorf, im beschleunigten Verfahren

	<p>lung im Interesse der zukünftigen Anlieger beim Grunderwerb.</p> <p>Weitere Voraussetzung ist, dass die Straße auch tatsächlich durch die o.g. Fahrzeuge zu befahren ist.</p>		
	<p>Hinsichtlich der Aufstellung/Bereitstellung von Abfallbehältern bitten wir, die nachstehenden Punkte zu beachten.</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Standplätze für Abfallbehälter sind in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand oder zum nächsten möglichen Halteplatz des Entsorgungsfahrzeuges einzurichten. Die Entfernung darf 15 m nicht überschreiten. Bei Transportwegen über 15 m zum Haltepunkt des Abfallsammelfahrzeuges müssen die Abfallbehälter entweder selbst zur Leerung am Halteplatz des Fahrzeuges bereitgestellt werden oder es muss der gebührenpflichtige Hol- und Bringservice des Zweckverbandes in Anspruch genommen werden (§ 11 Abs. 4 der Abfallsatzung). <p>Entsorgung durch Restabfallsäcke gem. § 10 Abs. 2 Buchst. a der Abfallsatzung (nur im Bereich des ehemaligen Landkreises Hannover):</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Abfallsäcke sind in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand einer öffentlichen oder dem öffentlichen Verkehr dienenden privaten Straße zur Abholung bereit zu stellen. Es darf nur ein Bereitstellungsplatz ausgewählt werden, den das Sammelfahrzeug unmittelbar anfahren kann (§ 13 Abs. 2 der Abfallsatzung). <p>Sofern Straßen nicht von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden sollen oder wegen zu geringer Straßenbreite bzw. wegen fehlender Wendemöglichkeiten nicht befahren werden können, muss an der nächsten durch Abfallsammelfahrzeuge befahrbaren Straße ein Sammelplatz festgelegt werden, an dem die Abfallbehälter (Behälter oder Restabfall- und Biosäcke, Wertstoffsäcke) am Abfuhrtag zur Abfuhr bereit gestellt werden können.</p> <p><i>Es ist empfehlenswert, diese Sammelplätze (soweit erforderlich), bereits mit der Aufstellung des B-planes festzulegen. (§ 11 Abs. 4, §13 Abs. 2 der Abfallsatzung).</i></p>	<p>Die Hinweise zur Aufstellung von Abfallbehältern werden im Rahmen der Durchführung der Planung berücksichtigt.</p>	<p>H</p>

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 210 "Weißer Berg ", Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Mardorf, im beschleunigten Verfahren

<p>8.</p>	<p><u>Deutsche Telekom Technik GmbH</u></p> <p>Öffentliche Auslegung Datum: 05.11.2015</p> <p>Seitens der Telekom bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Am Rand des Planbereichs befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Hinsichtlich der TK-Versorgung betrachten wir das Gebiet grundsätzlich als erschlossen und sehen zurzeit keinen Handlungsbedarf.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>K</p>
<p>9.</p>	<p><u>Vodafone Kabel Deutschland</u></p> <p>Öffentliche Auslegung Datum: 22.10.2015</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>K</p>
<p>10.</p>	<p><u>PLEdoc GmbH</u></p> <p>Öffentliche Auslegung Datum: 12.10.2015</p> <p>mit Bezug auf Ihr o.g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass in dem von Ihnen angefragten Bereich keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden sind. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf. Wir beauskunften die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>K</p>

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 210 "Weißer Berg ", Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Mardorf, im beschleunigten Verfahren

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (ehem. Ferngas Nordbayern GmbH (FGN)), Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Viatel GmbH, Frankfurt

Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
1.	<p><u>Anlieger Kiefernweg</u></p> <p>Öffentliche Auslegung Datum: 19.10.2015</p> <p>wir besitzen in Mardorf, Kiefernweg ___, ein Wochenendgrundstück und nehmen deshalb zu o.g. Änderung des Bebauungsplanes wie folgt Stellung:</p> <p>Stellungnahme Grundsätzlich ist es zu begrüßen, dass der Bebauungsplan nunmehr der tatsächlichen Nutzung angepasst werden soll. Nach meinem Rechtsverständnis sollte die Reihenfolge allerdings anders sein.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Einschätzung wird grundsätzlich geteilt.</p>	K
	<p>1. In der Änderung des Bebauungsplanes sind keine Maßnahmen ausgewiesen, um das angrenzende Wochenendgebiet ausreichend vor unzumutbaren Belästigungen durch den Zu- und Abgangsverkehr sowie den Betrieb der Surfsporteinrichtung zu schützen. Wie in Nummer 2 der Begründung beschrieben, bietet die Surfschule u.a. für Schulklassen mehrtägige Kurse an, die in den Häusern übernachten. Durch den wöchentlichen Wechsel der Teilnehmergruppen kommt es innerhalb der Saison immer wieder zu Lärmbelästigungen, teilweise bis in die frühen Morgenstunden. Dadurch werden insbesondere Besitzer von Wochenendhäusern, die diese in der Sommerzeit zur Erholung über einen längeren Zeitraum nutzen, u.a. empfindlich in ihrer Nachtruhe gestört. Vermeidbarer Lärm, der die Nachbarschaft, insbesondere in der Nachtzeit, erheblich belästigt, ist unzulässig und auszuschließen. Nach der Verordnung über Campingplätze, Wochenendplätze und Wochenendhäuser vom 12.04.1984 (Nds. GVBl.</p>	<p>Die im Plangebiet zulässige Nutzung entspricht dem Infrastrukturangebot wie es in einem Freizeit- und Erholungsbereich an einem See üblich ist. Zu- und Abgangsverkehr ist nur eingeschränkt möglich, da die Badestraße nur für den Anliegerverkehr frei ist. Die erforderlichen Stellplätze für Kunden / Kursteilnehmer müssen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden. Je nachdem, wo der Nachweis erfolgt (auf dem Grundstück oder auf durch Baulast gesicherten Flächen außerhalb der Surfschule, müssen die Kunden / Kursteilnehmer ihre Fahrzeuge dort parken. Es ist davon auszugehen, dass ein großer Teil der notwendigen Stellplätze nicht auf dem Grundstück nachgewiesen werden kann. Unzumutbare Belästigungen durch Zu- und Abgangsverkehr sind daher nicht zu erwarten. Bei der Nutzung durch Gruppenangebote muss die Surfsporteinrichtung Rücksicht auf die Nachbarn nehmen, die den Schutzanspruch eines Wochenendhausgebiets haben. Das bedeutet, dass insbesondere während der Nachtzeit (22 bis 6 Uhr) Ruhe herrschen muss. Die Kursteilnehmer müssen gegebenenfalls vom</p>	

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 210 "Weißer Berg ", Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Mardorf, im beschleunigten Verfahren

	<p>S. 1 09) dürfen Camping- und Wochenendplätze unzumutbaren Belästigungen nicht ausgesetzt sein.</p> <p>Forderung: Schutz des Wochenendgebietes vor ruhestörenden Lärm durch geeignete Maßnahmen, insbesondere in der Nachtzeit</p>	<p>Betreiber der Surfschule darauf hingewiesen werden, dass Rücksicht auf die Nachbarn genommen werden muss. Auf der anderen Seite können die Nachbarn nicht erwarten, dass auf dem Grundstück der Surfschule absolute Ruhe herrscht.</p> <p>Das im Bebauungsplan festgesetzte Ferienhausgebiet entspricht nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ in seinem Schutzanspruch dem angrenzenden Wochenendhausgebiet. Bei der Surfschule handelt es sich um eine, der Eigenart des Gebiets entsprechende, Anlage. Beim Betrieb der Surfschule muss auf den Schutzanspruch des angrenzenden Wochenendhausgebiets Rücksicht genommen werden. Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schutz des Wochenendhausgebiets sind daher nicht erforderlich.</p>	Z
	<p>2. Gegen die Umwidmung des bisher als Gastronomie genutzten Bereiches bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Jedoch sind durch die Umnutzung erhebliche Veränderungen erfolgt, die im Bebauungsplan nicht ausreichend Berücksichtigung finden. So werden die Grundstücke 17/34 und 17/32 in das Sondergebiet mit einbezogen. Diese Grundstücke wurden bis vor ca. 5 Jahren noch als Wochenendgrundstücke genutzt und waren dementsprechend gestaltet. Sie wiesen überwiegend Grünflächen auf. Dies gilt auch für das Grundstück 17/7 bis zur Nutzung als Surfsporteinrichtung. Auf dem Grundstück 17/34 sollen eine Vielzahl von Bäumen unter Schutz gestellt werden. Diese drei Grundstücke sind mittlerweile massiv versiegelt worden. Für jede Maßnahme, bei der Flächen in Anspruch genommen und versiegelt werden, sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Der Änderung des Bebauungsplans sind keine Hinweise auf Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu entnehmen.</p> <p>Forderung: Klärung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</p>	<p>Es ist richtig, dass die Flächen im Änderungsbereich zum Teil einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen, der mit der Änderung des Bebauungsplans legalisiert werden sollen. Die Stadt hält dies für vertretbar, da die geplanten Infrastruktureinrichtungen aufgrund ihrer Bestimmung zur Nutzung durch einen größeren Personenkreis einen höheren Versiegelungsgrad – auch in den Freibereichen benötigen. Das öffentliche Interesse zur Sicherung eines Infrastrukturangebotes für Wassersport wird daher dem Belang der Sicherung von begrünten Freibereichen vorangestellt.</p> <p>Die Aufstellung der 1. Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. In diesem Verfahren gelten (in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor</p>	Z

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 210 "Weißer Berg ", Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Mardorf, im beschleunigten Verfahren

		<p>der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass für die geplante Nachverdichtung die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft ist der erhaltenswerte Baumbestand im Änderungsbereich zur dauerhaften Pflege und Erhaltung festgesetzt.</p>	
	<p>3. Parkplätze Besonders im Sommer und an windreichen Tagen ist die Surfsportschule stark frequentiert. Die an der Surfsporteinrichtung vorhandenen Parkplätze reichen für diesen Besucherandrang in der Regel nicht aus. Die Parkplatzsuchenden drängen an solchen Tagen mit hoher Besucherfrequenz verstärkt in das angrenzende Wochenendgebiet. Die Besitzer der Wochenendgrundstücke versuchen ihre Privatsphäre durch Maßnahmen vor Parkplatzsuchenden zu schützen. Außerdem handelt es sich um nicht öffentliche Wege und Plätze. Die an der Surfsportschule vorhandenen Parkplätze werden für Wohnmobile freigehalten und vermietet. Weiterhin werden vereinzelte Wochenendgrundstücke zum Parken genutzt. Die Parkplätze am Strandhotel reichen an besucherstarken Tagen nicht aus und sind zu dem noch gebührenpflichtig, so dass die Besucher auf möglichst kostenfreie Alternative ausweichen. Dies gilt auch für Teilnehmer an Kursen der Surfsportschule.</p> <p>Forderung: Ausweisung von ausreichenden Parkplätzen</p>	<p>Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird geprüft, wie viele Stellplätze für die geplante Nutzung erforderlich sind. Der Betreiber der Surfschule muss einen Nachweis darüber führen. Insofern kann die geplante Nutzung allein nicht ursächlich für erhöhtes Verkehrsaufkommen an besucherstarken Tagen sein.</p> <p>Die Stadt ist sich bewusst, dass es an einzelnen, besucherstarken Tagen im Jahr zu Problemen mit der Parkplatzversorgung kommen kann. Das liegt im Wesentlichen daran, dass viele Besucher des Surfstrandes, die nicht Kunden der Surfschule sind, versuchen, möglichst dicht an das Ufer zu fahren. Auf der Nordseite der Meerstraße sind für diese Besucher ausreichend öffentliche Parkplätze vorhanden. Dichter am Ufer verfügt die Stadt über keine Flächen auf denen sie Stellplätze schaffen könnte.</p> <p>Durch verkehrsregelnde Maßnahmen hat die Stadt bereits sichergestellt, dass nur noch Anlieger in die Badestraße fahren dürfen. Die übrigen „Straßen“ in diesem Bereich (Sperberweg, Ladenstraße) sind „Privatstraßen“. Deren Nutzung wird durch die Eigentümer geregelt. Illegales Verhalten von Einzelnen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Dem Vorschlag wird nicht gefolgt. Aus der Sicht der Stadt stehen ausreichend öffentliche Parkplätze für die Erholungssuchenden zur Verfügung. Die Besucher der Surfschule müssen auf den nachzuweisenden, notwendigen Stellplätzen parken.</p>	<p>Z</p>
	<p>4. Anfahrtswege Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens und die Nutzung</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Allerdings ist bei</p>	

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 210 "Weißer Berg ", Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Mardorf, im beschleunigten Verfahren

	<p>durch Wohnmobile, zum Teil auch in Reisebusgröße, werden die Bade- und Ladenstraße besonders belastet und sind dementsprechend ausgefahren. Insider nutzen deshalb vielfach den Sperberweg, der von den Anliegern in Eigeninitiative unterhalten wird und einen besseren Ausbauzustand aufweist.</p> <p>Forderung: Herrichtung der Zufahrtsstraße entsprechend der Belastung damit die Nutzer nicht auf andere besser unterhaltene Wege ausweichen, unter gleichzeitiger Beschränkung der Geschwindigkeit auf 30 km/h</p>	<p>der Breite der Ladenstraße kaum vorstellbar, dass dort „Reisebusse“ hineinfahren können. Die Ladenstraße ist, wie der Sperberweg eine Privatstraße. Sie muss daher von den Eigentümern gemeinsam unterhalten und ggfs. beschildert werden.</p> <p>Wie bereits oben ausgeführt, ist die Badestraße für den öffentlichen Verkehr gesperrt und nur für Anlieger frei. Ein „hohes“ Verkehrsaufkommen kann es daher kaum geben.</p> <p>Die Stadt geht davon aus, dass mit „Zufahrtsstraße“ die Badestraße gemeint ist, die im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist. Die Forderung wird zur Kenntnis genommen. Der geforderte Straßenausbau ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Stadt wird nur auf Antrag der Anlieger tätig, die einen Großteil der Ausbaurkosten tragen müssten. Ein solcher Antrag liegt bislang nicht vor.</p> <p>Die Ladenstraße ist eine Privatstraße und muss, wie oben ausgeführt, von den Eigentümern unterhalten werden.</p>	H
5.	<p>In den Gebäuden des geplanten Sondergebietes befinden sich ein Lokal und Beherbergungseinrichtungen. Außerdem werden auf den Flächen des geplanten Sondergebietes Surfmaterialien gelagert, die einen hohen Brennwert haben. Durch den Beherbergungsbetrieb besteht eine hohe Brandgefahr. Das auf dem Grundstück gelagerte Material stellt eine hohe Brandlast dar. Derzeit ist nicht ausreichend gewährleistet, dass Einsatz- und Rettungsfahrzeuge zügig zu dem Grundstück gelangen. Außerdem kann in einem Brandfall der Schutz der angrenzenden Wochenendhäuser nicht gewährleistet werden, weil keine Wege für Feuerwehrfahrzeuge insbesondere zum Schutz der Wochenendhäuser ausgewiesen sind.</p> <p>Forderung: a) Konzept für Brandbekämpfung und b) Ausweisung von Feuerwehrezufahrten und Brandgassen.</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens prüft die Stadt, ob der Grundschutz für die Löschwasserversorgung gewährleistet ist. Das ist der Fall. Die von der Region geforderte Löschwassermenge von 800 l / min über zwei Stunden wird nach Auskunft des Wasserbandes leicht erreicht.</p> <p>Im Radius von rd. 250 m um den Änderungsbereich gibt es drei Hydranten, die für die Löschwasserversorgung genutzt werden. Einer davon liegt im Änderungsbereich.</p> <p>Eine Erreichbarkeit der Grundstücke im Wochenendhausgebiet für die Feuerwehr ist über die aufgrund der relativ schmalen Privatwege zumindest eingeschränkt gegeben. Die Feuerwehr in Mardorf verfügt über ein dafür geeignetes Fahrzeug.</p> <p>Alles Weitere ist Sache der Durchführung der Planung. Da die Erschließung über private Flächen erfolgt, sind für die Erstellung eines solchen Konzeptes die privaten Grundstückseigentümer gefordert.</p>	H
	<p>Unabhängig von der obigen Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplanes erlaube ich mir die Frage zur Nutzung der</p>	<p>Eine Änderung des Bebauungsplans ist hier nicht geplant.</p>	

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 210 "Weißer Berg ", Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Mardorf, im beschleunigten Verfahren

	<p>Gaststätte "Kiefernklause". Ist hier ebenfalls eine Änderung der Nutzung beabsichtigt, weil auf dem Gelände häufig Transportfahrzeuge abgestellt werden.</p>		
	<p>Ich möchte sicherstellen, dass nicht wieder durch eine über viele Jahre vom Bebauungsplan abweichende Nutzung des Grundstücks Fakten geschaffen werden, die anschließend wieder eine Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren erwirken, um den Bestand und die Entwicklung irgend einer anderen Einrichtung oder eines anderen Wirtschaftsbetriebes abzusichern.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das „beschleunigte Verfahren“ ist ein Verfahren zur Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen, dass der Gesetzgeber für sogenannte „Maßnahmen der Innenentwicklung“ geschaffen hat. Da die Voraussetzung zur Anwendung des Verfahrens vorliegen, macht die Stadt davon Gebrauch.</p>	Z
	<p>Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die Wassersport-schule erheblich ausgeweitet wird, beantrage ich eine weitere Änderung, in dem die Ausweisung der Infrastruktureinrichtungen für den Surfsport auf dem Grundstück 16/51 gestrichen werden.</p>	<p>Der Antrag wird nicht berücksichtigt. Aus der Sicht der Stadt besteht keine Notwendigkeit, die Nutzungsmöglichkeiten für den benachbarten Grundstückseigentümer einzuschränken und die zulässige Nutzung zu ändern.</p>	Z
	<p>Schreiben im Nachgang zur öffentliche Auslegung Datum: 30.03.2016</p>		
	<p>mit Datum vom 19.10.2015 hatten wir zu der Änderung des o.g. Bebauungsplanes Stellung genommen. Die Auslegungsfrist einschließlich der Frist für Stellungnahmen endete am 20.11 .2015. Bisher haben wir von ihnen keine Äußerungen über den weiteren Umgang mit unserer Stellungnahme, die wir in der Anlage noch einmal beifügen, erhalten.</p>	<p>Die Prüfung der Stellungnahme erfolgt durch den Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. Das ist bislang noch nicht geschehen. Die Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung der Stellungnahme gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erfolgt, sobald der Rat der Stadt das Ergebnis der Prüfung beschlossen hat.</p>	
	<p>Von besonderem Interesse für uns ist die Regelung über den Zu- und Abgangsverkehr zu der Surfsporteinrichtung. Wir haben den Eindruck, dass dieser in nicht unerheblichem Umfang aufgrund des besseren Ausbauzustandes vom Sperberweg durch das Wochenendhausgebiet erfolgt. Auch parken an windreichen Tagen mit starkem Andrang von Surfer/- und Kiter/-innen immer wieder Fahrzeuge im Wochenendhausgebiet.</p>	<p>Vgl. oben Ziffer 3.</p>	

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 210 "Weißer Berg ", Stadt Neustadt a. Rbge., Ortschaft Mardorf, im beschleunigten Verfahren

	<p>Ein besonderes Anliegen ist uns der Brandschutz aus Sorge um unserer Gebäude. Derzeit ist noch kein Konzept zur Brandbekämpfung durch Ausweisung und Kennzeichnung von Feuerwehrzufahrten und Brandgassen zu erkennen.</p>	<p>Vgl. oben Ziffer 5.</p>	
	<p>Weiterhin haben wir zum Grundstück der ehemaligen Kiefernklause die Frage, ob hierfür ebenfalls eine Änderung des Bebauungsplanes vorgesehen ist, weil dort regelmäßig ein LKW abgestellt wird.</p> <p>In der Hoffnung auf eine baldige Antwort von Ihnen.</p>	<p>Vgl. oben drittletzter Absatz.</p>	