



## NEUSTADT AM RÜBENBERGE STADTTEIL AMEDORF

### BEBAUUNGSPLAN NR. 613 "STEINHAGEN", 1. BAUABSCHNITT

### BEGRÜNDUNG

**Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB**



## Inhalt

<b>Teil A: Städtebauliche Begründung</b> .....	<b>1</b>
<b>A.1 Planungserfordernis</b> .....	<b>1</b>
<b>A.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b> .....	<b>2</b>
<b>A.3 Lage des Plangebietes</b> .....	<b>2</b>
<b>A.4 Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>A.5 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes</b> .....	<b>4</b>
A.5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	4
A.5.2 Straßenverkehrsflächen, Parken .....	5
A.5.3 Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (Glasfaserleitung).....	5
A.5.4 Grünflächen, Festsetzungen zur Bepflanzung .....	6
A.5.4.1 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Parkanlage".....	6
A.5.4.2 Regenrückhaltebecken .....	6
A.5.4.3 Weitere Festsetzungen zur Bepflanzung im Baugebiet .....	6
<b>A.6 Immissionen</b> .....	<b>6</b>
A.6.1 Schall (Verkehrslärm) .....	6
A.6.2 Emissionen aus der Landwirtschaft (Staub, Geruch, Betriebslärm) .....	6
<b>A.7 Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>7</b>
<b>A.8 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung - Begründung</b> .....	<b>7</b>
A.8.1 Geltungsbereich .....	7
A.8.2 Erforderlichkeit .....	7
A.8.3 Inhalt der Örtlichen Bauvorschrift .....	8
<b>A.9 Bebauungsentwurf</b> .....	<b>10</b>
<b>A.10 Städtebauliche Werte</b> .....	<b>10</b>
<b>Teil B: Umweltbericht</b> (wird verfahrensbegleitend ergänzt)	
<b>Teil C: Abwägungen</b> (werden verfahrensbegleitend ergänzt)	
<b>Teil D: Anlagen</b> .....	<b>11</b>
<b>Anlage 1: Bebauungsentwurf, M. 1:1.000</b> .....	<b>13</b>
<b>Anlage 2: Entwicklungskonzept Mandelsloh / Amedorf (2018)</b> .....	<b>15</b>

---



## Teil A: Städtebauliche Begründung

### A.1 Planungserfordernis

Nachdem der Bebauungsplan Nr. 608 "In den Riepen" (rechtswirksam 2002) bereits seit mehreren Jahren ausgebaut ist, besteht jetzt die Absicht, ein weiteres Wohngebiet in integrierter Lage zwischen den Ortsteilen Amedorf und Mandelsloh, nördlich der Straße "Steinhagen" zu errichten. Über lange Zeit bestanden in diesem Bereich Einschränkungen, weil ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung in der Ortsmitte wirtschaftete. Wohnbauliche Entwicklungen waren nur außerhalb der Emissionszonen denkbar. Dieser landwirtschaftliche Betrieb ist mittlerweile nicht mehr aktiv tätig.

An die Stadt Neustadt am Rübenberge sind die Grundstücksentwicklungsgesellschaft Neustadt a. Rbge (GEG) und die Hannoversche Volksbank Projektentwicklung (HVP) herangetreten, welche ein **Gesamtkonzept für die Entwicklung der Ortsstrukturen Mandelsloh / Amedorf** (s. Anlage 2 zur Begründung) vorgelegt haben. Das Gesamtkonzept setzt die bisherige räumliche Entwicklung fort und schließt an das bestehende Siedlungsgefüge an. Für die Entwicklung dieser Fläche sprechen insbesondere die integrierte Lage mit anschlussfähigen Infrastrukturen sowie die gute wohnortnahe Versorgung (Einkaufen, Kindergarten, Grundschule) im nördlich unmittelbar angrenzenden Mandelsloh. Das Gesamtkonzept hatte zunächst ein neues Wohnquartier mit etwa 50 Bauplätze vorgeschlagen, überwiegend für Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser. Im Norden des Gebietes war aufgrund der Nähe zu den Versorgungseinrichtungen (Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten) barrierefreies Wohnen im Geschosswohnungsbau angeordnet. Innerhalb des Gebietes ist ein "Platz der Begegnung" geplant, der neben Spielmöglichkeiten auch mit Bänken ausgestattet werden soll, um die Kommunikation der zukünftigen Quartiersbewohner\*innen zu fördern.

Nach Rücksprache mit der Raumordnung der Region Hannover wurde deutlich, dass zwar die Grundstücke unmittelbar zwischen Mandelsloh und Amedorf liegen, grundbuchlich aber dem Dorf Amedorf zugeordnet sind. Im RROP der Region Hannover ist eine "Ergänzungsfunktion Wohnen" nur für den deutlich größeren Stadtteil Mandelsloh festgelegt. Obwohl also eine unmittelbare und fußläufige Anknüpfung an die Versorgungsstruktur von Mandelsloh gegeben ist, ist für Amedorf zurzeit die Siedlungsentwicklung auf die Eigenentwicklung begrenzt. Die Region hat eine Änderung des RROP in Aussicht gestellt. Als Begründung wird angeführt, dass der Stadtteil Mandelsloh, der eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Entwicklung zugeordnet ist, und der Stadtteil Amedorf siedlungsstrukturell und infrastrukturell soweit miteinander verbunden sind, dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorliegen wird, wenn diese bereits von Bebauung umschlossene Innenlage zukünftig einer Bebauung zugeführt wird. Allerdings wird eine Änderung des RROP erst zu einem späteren Zeitraum umgesetzt werden können.

Das RROP der Region Hannover legt als Entwicklungsspielraum für die Eigenentwicklung Wohnen grundsätzlich einen Basiszuschlag von 5 % zur vorhandenen Siedlungsfläche fest. Für Amedorf beträgt bei einer Siedlungsfläche von 141.094 qm dieser Basiszuschlag 7.055 qm. In begründeten Einzelfällen ist ein Ermessenszuschlag von 7 % möglich, wenn von der Stadt ein begründeter Sonderbedarf aufgrund besonderer örtlicher Gegebenheiten bzw. Entwicklungen geltend gemacht werden kann. Im Fall von Amedorf wurde von Seiten der Regionalplanung die Siedlungsflächenerweiterung um einen Ermessenszuschlag auf 7 % (Ermessenszuschlag 7 %: 9.877 qm) für möglich eingestuft, da die infrastrukturellen Voraussetzungen gegeben sind.

Die Erschließung des Gebietes soll nun in mehreren Bauabschnitten, beginnend im Südwesten, realisiert werden. Inhalt dieses Bebauungsplanes Nr. 613 ist der **1. Bauabschnitt des Gesamtkonzeptes** (s. Anlage 1 zur Begründung), nördlich an die Straße "Steinhagen" angrenzend. Es sind Wohnbauflächen für Einzel- und Doppelhausbebauung in Kombination mit einem Regenrückhaltebecken sowie

der Erhalt vorhandener, wertvoller Grünstrukturen im Osten des Plangebietes vorgesehen. Bestehende Verbindungen und Straßen nach Amedorf und Mandelsloh werden aufgenommen, wodurch langfristig ein tragfähiges System aufgebaut wird.

Der Umfang des Bauabschnitts 1 entspricht der Eigenbedarfsentwicklung des Ortsteils Amedorf. Es liegt insbesondere eine Nachfrage durch z.B. junge Familien aus Amedorf und Rückkehrer nach der Berufsausbildung vor.

Das Plangebiet befindet sich im derzeitigen Außenbereich ("Außenbereich im Innenbereich"), der Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt am Rübenberge stellt für diesen Bereich "landwirtschaftliche Flächen" dar. Zur Umsetzung dieses Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Stadt Neustadt am Rübenberge sieht das Erfordernis gegeben, den Bebauungsplan Nr. 613 "Steinhagen" aufzustellen, um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den 1. Bauabschnitt des Gesamtkonzeptes im Stadtteil Amedorf zu schaffen.

## **A.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt am Rübenberge stellt innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 613 "landwirtschaftliche Flächen" dar.

Die Wohnbauflächen lassen sich nicht aus den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln. Der Flächennutzungsplan soll im Rahmen der 52. Änderung "Wiekfeld / Steinhagen" an die Ausweisungen des Bebauungsplanes angepasst werden.

## **A.3 Lage des Plangebietes**

Der Geltungsbereich befindet sich nördlich der Straße "Steinhagen" (K 309) und liegt im Übergangsbereich zwischen den Stadtteilen Amedorf und Mandelsloh im Nordosten von Neustadt am Rübenberge. Westlich des Plangebietes verläuft in Nord-Süd-Ausrichtung die Amedorfer Straße (L 191), welche eine wichtige Straßenverbindung zum Mittelzentrum Neustadt am Rübenberge herstellt. Ca. 350 m östlich des Plangebietes verläuft die Straße "In d. Wiek" (L 383) Richtung Helstorf.

Die Buslinie 850 von regiobus hält in Amedorf in knapp 300 m Entfernung zum Plangebiet. Es besteht eine Verbindung zum Bahnhof und ZOB von Neustadt am Rübenberge. Vom Bahnhof verkehren der RE 1 (Hannover Hbf - Norddeich (Norden) Mole), der RE 8 (Hannover Hbf - Bremerhaven - Lehe) und die S 2 (Nienburg (Weser) - Haste über Hannover Hbf).

Der Bus verkehrt werktags grundsätzlich stündlich von ca. 4.40 Uhr bis ca. 22.44 Uhr. Damit ist eine gute Verkehrsanbindung in die übergeordneten Zentren gegeben.

Das Plangebiet selbst umfasst derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten liegt eine Grünfläche mit zwei großkronigen, alten Eichen und einem jungen Gehölzbestand mit Ruderalvegetation, die u.a. im Fundamentbereich einer früheren Scheune aufgewachsen ist.

Nördlich und östlich des Plangebietes liegen weitere landwirtschaftliche, ackerbaulich genutzte Flächen, welche ebenfalls zukünftig einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden sollen. Die landwirtschaftlichen Flächen werden vollständig von den gewachsenen Ortslagen der Stadtteile Amedorf und Mandelsloh umschlossen. Der FNP stellt für die umgebende Bebauung "Mischgebiete" dar. Zusammen mit den nördlich und östlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen kann das Plangebiet als "Außenbereich im Innenbereich" eingestuft werden.

Westlich der "Amedorfer Straße" (L 191) schließt ein Wohngebiet an, welches überwiegend als Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 608 "In den Riepen" Anfang der 2000er Jahre entwickelt wurde. Im Süden des Plangebietes grenzt der historische Teil Amedorfs mit mehreren, landwirtschaftlichen Gehöften an, welche heute jedoch mehrheitlich nicht mehr betrieben werden. Wenige Hundert Meter weiter südlich befindet sich der Franzsee, ein ruhig gelegener und naturbelassener Badese, welcher als Natur-Freibad einen wichtigen Ort der Naherholung darstellt.

Die Stadtteile Amedorf und Mandelsloh sind siedlungsstrukturell und infrastrukturell eng miteinander verbunden. Mandelsloh verfügt über sehr gute Versorgungseinrichtungen, darunter eine Grundschule, einen Kindergarten, mehrere Einkaufsmöglichkeiten innerhalb des Einkaufszentrums an der Amedorfer Straße, mehrere Hausarztpraxen und eine Tierarztpraxis.

## A.4 Planung

Das Plangebiet dieses Bebauungsplanes Nr. 613 stellt den 1. Bauabschnitt des Gesamtkonzeptes für die bauliche Entwicklung zwischen den Stadtteilen Amedorf und Mandelsloh dar.

In Verlängerung der Straße "Im Dorfe" wird eine neue Erschließungsstraße nach Norden (Planstraße C) in einer Breite von 7,5 m angelegt, einschließlich der Parkstreifen. Sie soll zukünftig, bei Umsetzung des Gesamtkonzeptes, als leistungsfähige und attraktive Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung dienen, welche das Wohnen mit der nördlich gelegenen, wohnortnahen Versorgung (Supermarkt, Bäckerei, Getränkemarkt, Arztpraxis, Grundschule Mandelsloh) verbindet. Im Plangebiet erfolgt eine Ringerschließung mit einer Wegeverbindung entlang des Regenrückhaltebeckens.

Durch das Aufgreifen bestehender Verbindungen und Straßen nach Amedorf und Mandelsloh wird langfristig ein tragfähiges Erschließungssystem und eine zukunftsgerichtete Vernetzung beider Stadtteile ermöglicht.

Es ist die Errichtung eines Wohngebietes für ein- und zweigeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser für das ländliche Wohnen geplant, mit ca. 10 Wohneinheiten (WE). Für die Einbindung in das Ortsbild von Amedorf wird eine örtliche Bauvorschrift aufgestellt, u.a. mit Festlegung geneigter Dächer, ortsüblicher Dach- und Fassadenfarben und Firstrichtungen.

Es sind auf den einzelnen Wohngrundstücken jeweils zwei Stellplätze anzulegen, wodurch der öffentliche Straßenraum entlastet wird, entsprechend dem Verkehrsaufkommen im ländlichen Siedlungsraum. Aufstellplätze vor Garagen und Carports gelten ebenfalls als Stellplätze. Die geplanten Baugrundstücke sind ausreichend groß bemessen, um die Stellplatzflächen bereitstellen zu können.

Im Osten des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche und der Erhalt zweier bestehender, markanter Eichen festgesetzt; durch ihre Lage am Plangebietseingang dienen sie zudem als Landmarke des neuen Baugebietes.

Das Regenrückhaltebecken wird, dem Geländegefälle folgend, im Südwesten im Plangebiet angelegt, welches in eine Grünfläche eingebunden wird. Das Regenrückhaltebecken soll voraussichtlich auch für die zukünftigen Bauabschnitte des Gesamtkonzeptes nördlich und östlich des Plangebietes dieses Bebauungsplanes ausreichend groß bemessen sein. Die Bemessung des Regenrückhaltebeckens wird im Laufe des Verfahrens abgestimmt werden. Es wird ein Bodengutachten beauftragt, welches insbesondere die Versickerungsfähigkeit des Bodens untersuchen wird. Hieraus ergeben sich unmittelbare Auswirkungen auf die benötigte Größe des Regenrückhaltebeckens; ggf. ist auch eine Teilversickerung auf den Wohngrundstücken möglich.

## A.5 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

### A.5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein "**Allgemeines Wohngebiet**" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Es gilt Folgendes:

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe und
2. Tankstellen.

Durch den Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen, die sonst ausnahmsweise zulässig sein können, wird die Zielsetzung eines wohnlich geprägten Gebietscharakters sichergestellt. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben erfolgt vor dem Hintergrund, dass es sich hier um vornehmlich flächenintensive Betriebe mit einem hohen Lager- und Abstellflächenbedarf handelt. Dafür ist das Plangebiet aufgrund der relativ geringen Größe nicht geeignet. Bei Tankstellen ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen mit entsprechenden Emissionen verbunden, das ggfs. auch in die Ruhezeiten fällt und sich so störend auf das Wohnen auswirken kann.

In den **Allgemeinen Wohngebieten WA 1** wird als **Zahl der Vollgeschosse II** festgesetzt. Damit werden Möglichkeiten zu einer höheren Grundstücksausnutzung gegeben. Gleichzeitig wird eine **maximale Firsthöhe von 9 m über Geländeoberkante** und als **maximal zulässige Traufhöhe** wird **6 m über Geländeoberkante** festgesetzt, so dass überhohe Gebäude vermieden werden. Untergeordnete Bauteile (wie Schornsteine und Entlüftungsanlagen) und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie bis zu einer Höhe von 1,5 m sind von dieser Regelung ausgenommen.

In dem **Allgemeinen Wohngebiet WA 2** wird als **Zahl der Vollgeschosse I** festgesetzt. Das WA 2 schließt im Süden direkt an den gewachsenen Ortsrand des ländlich geprägten Amedorf an, weshalb aus städtebaulichen Gründen eine Eingeschossigkeit für verträglicher gehalten wird. Damit wird auch ein möglicher Konflikt mit der Verschattung der nördlichen Baureihe (WA 1) vermieden. Es wird eine **maximale Firsthöhe von 8 m über Geländeoberkante** und als **maximal zulässige Traufhöhe** wird **4,5 m über Geländeoberkante** festgesetzt.

In den **Wohngebieten WA 1 und WA 2** werden "**Einzelhäuser und Doppelhäuser**" (**ED**) festgesetzt. Damit können gem. § 22 BauNVO nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser und Doppelhäuser errichtet werden.

Als maximale Obergrenze der baulichen Nutzung wird in den Allgemeinen Wohngebieten eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von **0,35** eingeräumt. Damit wird eine maßvolle Überbauung zugelassen bei gleichzeitiger Sicherung eines Durchgrünungsgrades durch unversiegelte Gartenflächen, wie es dem ländlichen Wohnen entspricht.



Gem. BauNVO sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie baul. Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche der letztgenannten baulichen Anlagen um 50 % überschritten werden (GRZ II). Demnach ist bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,525 zulässig.

Die **Baugrenzen** werden zu den Straßen im Plangebiet in einem Abstand von 3 m abgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Schotter-, Kies- und Steingärten gemäß § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) unzulässig sind. Zu der Straße "Steinhagen" und dem Regenrückhaltebecken wird die Baugrenze in einem weiteren Abstand geführt, um einen ausreichenden Abstand zwischen den Hauptbaukörpern und der auch zukünftig weiterhin durch den landwirtschaftlichen Verkehr genutzten Straße "Steinhagen" zu gewährleisten. Aus dem Abrücken von der Straße "Steinhagen" und dem Regenrückhaltebecken resultiert zudem eine vorteilhafte Südorientierung der Gärten.

### **A.5.2 Straßenverkehrsflächen, Parken**

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt von der Straße "Steinhagen" (K 309). Von hier aus werden zwei Straßenverkehrsflächen ins Plangebiet festgesetzt.

Die Haupteerschließung in das Wohngebiet erfolgt über die Planstraße C, welche an die bestehende Straße "Im Dorfe" anknüpft. Für eine übersichtliche Zufahrt in das Baugebiet wird eine Straßenbreite von 7,5 m festgesetzt. Damit wird der Begegnungsverkehr in der Ein- und Ausfahrt erleichtert. Gleichzeitig kann ein abgesetzter Fußweg oder ein Parkstreifen eingerichtet werden, damit eine sichere, fußläufige Wegeverbindung in die zukünftigen Bauabschnitte und in die Ortslage Mandelsloh ermöglicht werden kann.

Über den Wohnweg in einer Breite von 4,5 m (Planstraße B), welcher ebenfalls von der Straße "Steinhagen" abzweigt, wird eine weitere Vernetzung des zukünftigen Wohnquartiers entlang des Regenrückhaltebeckens ermöglicht.

Die Planstraße A wird in Ost-West-Ausrichtung in einer Breite von 6,5 m, im Westen in einer Breite von 4,5 m vorgeschlagen, vorbehaltlich weiterer Abstimmungen mit der Tiefbauabteilung der Stadt Neustadt. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche können die Parkplätze z.B. in einer Breite ca. 2 m seitlich angeordnet werden, es verbleibt dann eine Fahrbahn von 4,5 m. Damit ist ein Begegnungsverkehr Pkw/Pkw möglich. Es ist ein höhengleicher Ausbau geplant.

Das Erschließungssystem greift das bestehende Straßennetz auf und schafft perspektivisch die Möglichkeit zur Erschließung weiterer Bauabschnitte im Norden und Osten des Plangebietes dieses Bauungsplanes.

### **A.5.3 Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (Glasfaserleitung)**

Im Verlauf der Planstraße C befindet sich eine Glasfaserleitung, welche mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Kabelrecht) für die Stadtwerke Neustadt a. Rbge. GmbH & Co. KG in Neustadt a. Rbge. gesichert ist. Für diese Fläche wird eine mit Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Neustadt a. Rbge. zu belastende Fläche festgesetzt.

#### **A.5.4 Grünflächen, Festsetzungen zur Bepflanzung**

##### **A.5.4.1 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung "Parkanlage"**

Im Osten des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" und der Erhalt von zwei bestehenden, großkronigen Eichen festgesetzt. Durch ihre Lage am Eingang des Plangebietes dienen die Eichen zudem als Landmarke des neuen Baugebietes.

##### **A.5.4.2 Regenrückhaltebecken**

Das erforderliche Regenrückhaltebecken wird als "öffentliche Grünfläche" und "Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses" mit Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken" (RRB) ausgewiesen.

Die Bemessung des Regenrückhaltebeckens wird im Laufe des Verfahrens abgestimmt werden. Es wird ein Bodengutachten beauftragt, in welchem insbesondere die Versickerungsfähigkeit des Bodens untersucht wird, woraus sich die Anforderungen an die benötigte Größe des Regenrückhaltebeckens ergeben werden. Ggf. ist auch eine Teilversickerung auf den Wohngrundstücken möglich.

##### **A.5.4.3 Weitere Festsetzungen zur Bepflanzung im Baugebiet**

Weitere Bepflanzungen im Baugebiet sowie die zugehörigen Pflanzlisten befinden sich derzeit in der Abstimmung und werden im laufenden Verfahren ergänzt.

### **A.6 Immissionen**

#### **A.6.1 Schall (Verkehrslärm)**

Zur Einschätzung der Schallimmissionslage wird ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Das Plangebiet liegt im Nahbereich der relativ stark befahrenen Amedorfer Straße (L 191).

#### **A.6.2 Emissionen aus der Landwirtschaft (Staub, Geruch, Betriebslärm)**

Das Plangebiet grenzt im Norden und Osten an landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen an. Im Plangebiet muss mit ortsüblichen Geräuschen, Gerüchen und Stäuben gerechnet werden, die bei der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehen, insbesondere saisonal zu den Erntezeiten.

Zu den in der Ortslage und in der Umgebung bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben teilte die Landwirtschaftskammer Niedersachsen auf Anfrage mit, dass sich im Umfeld des geplanten Baugebietes ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb ohne Tierhaltung und ohne Getreidetrocknung (Im Dorfe 5) und ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Lohnunternehmen (Auf den Breiten 1) befinden. Alle weiteren Hofstellen würden laut der Landwirtschaftskammer nicht mehr bewirtschaftet. Anlass für ein Geruchsgutachten besteht daher nicht.

Ein schalltechnisches Gutachten, welches u.a. die Schallemissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe betrachtet, ist voraussichtlich erforderlich.

## A.7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an die bestehenden Netze der Versorgung mit **Frischwasser, Elektrizität, Gas** und der **Telekommunikation** angeschlossen werden. Ebenso kann das **Abwasser** in das vorhandene Kanalsystem abgeführt werden.

Die für den **Brandschutz** erforderliche Wassermenge kann über das bestehende Trinkwassernetz oder durch unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Zisternen) im Plangebiet bereitgestellt werden.

Das anfallende **Oberflächenwasser** der Straßenverkehrsflächen und der Grundstücksflächen wird innerhalb eines Regenrückhaltebeckens zentral gesammelt und zeitverzögert in den Regenwasserkanal in der Straße "Steinhagen" eingeleitet werden. Ggf. wird auch eine Teilversickerung auf den Wohngrundstücken möglich sein.

Für das Regenrückhaltebecken ist ein entsprechender Antrag bei der Unteren Wasserbehörde einzureichen.

## A.8 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung - Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 613 "Steinhagen" wird für das Plangebiet eine örtliche Bauvorschrift (Bauvorschrift über Gestaltung) verfasst. Die Inhalte sind auf dem Planblatt des Bebauungsplanes aufgeführt.

### A.8.1 Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 613 "Steinhagen".

### A.8.2 Erforderlichkeit

Die Aufstellung einer örtlichen Bauvorschrift ist erforderlich, weil der B-Plan Nr. 613 an ein bereits bestehendes, dörflich geprägtes Siedlungsgefüge angebunden wird. In der Umgebung befinden sich verschiedene Gebäude ländlicher Prägung, wie z.B. die südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Gehöfte. Da gerade die Dachlandschaft mit geneigten Dächern und üblichen Dachfarben für das Ortsbild von Dörfern prägend ist, wird ein Erfordernis gesehen, einige dieser Gestaltungsgrundzüge weiterzuführen. Es wird dabei aber auch berücksichtigt, dass westlich bereits ein neueres Baugebiet zu Beginn der 2000er Jahre entstanden ist, das eine ähnliche Charakteristik aufweist, so dass sich die Festlegungen insbesondere auf die Dachlandschaft und die Hausfassaden beziehen. Das zukünftige Baugebiet soll sich mit dem anschließenden Ortsgefüge verbinden.

Es sollen deshalb im Plangebiet nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 25° und 45° zulässig sein. Damit soll vermieden werden, dass nicht dorftypische Bauformen eine dominierende Wirkung entfalten. Dachaufbauten, Dachgauben und Zwerchgiebel dürfen insgesamt nicht länger als zwei Drittel der jeweiligen Dachlänge sein, damit die Hauptdächer prägend wirken. Für das gesamte Plangebiet werden Dachfarben vorgeschrieben, die sich in den ortsüblichen Rahmen von rot bis rotbraunen Dächern einordnen. Hochglänzende (z.B. glasierte Dachziegel) und traditionell ortsfremde Farben (z.B. Blau, Grün und Gelb) sind ausgeschlossen. Außerdem wird eine Firstrichtung bzw. Gebäudestellung parallel zur benachbarten Straße festgelegt, um eine Ausrichtung der Gebäude auf den Straßenraum zu erreichen.

Für die Außenhaut der Fassaden der Hauptbaukörper der Wohngebäude ist als Material Ziegel, Putz und Holz zulässig. Diese Materialien entsprechen den üblichen Bauweisen, die im ortstypischen Kontext verwendet werden. Ausgeschlossen werden damit z.B. moderne Kunststoff- oder Metallverkleidungen. Ergänzend werden Farbspektren für die Ziegelfassaden, Holz- und Putzfassaden festgelegt. Insgesamt soll durch die festgelegten Farbspektren eine sich unterordnende, zurückhaltende Farbigeit erreicht werden, die nicht in Konkurrenz zu der Umgebung tritt.

Durch den Ausschluss von Staffelgeschossen oberhalb des obersten Vollgeschosses soll vermieden werden, dass nicht dorftypische Bauformen im direkten Kontext zu den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Gehöften eine dominierende Wirkung entfalten.

Des Weiteren soll der gemeinschaftliche Charakter des Quartiers unterstützt werden, indem bauliche Einfriedungen zur öffentlichen Straße hin nicht höher als 1,20 m errichtet werden sollen. Es sollen z.B. abschottende, hohe Mauern, die keinerlei Einblick auf die Grundstücke gewähren, vermieden werden. Außerdem sollen traditionell ortsfremde Zaunmaterialien, wie z.B. Sichtschutzbänder aus Plastik, nicht zulässig sein, weil sie dem dörflichen Bild widersprechen und eine übermäßig bestimmende optische Wirkung entfalten können.

Hecken und Strauchbepflanzungen, bei welchen Hecken aus der Pflanzliste 5 und Strauchbepflanzungen aus den Pflanzlisten 4 und 5 verwendet werden, sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen, weil diese naturgemäß höhere Wuchshöhen entwickeln und als lebendige Elemente einen Beitrag zur natürlichen Vielfalt im Baugebiet leisten.

Da im ländlichen Raum davon auszugehen ist, dass ein erhöhter Bedarf an Pkws und damit an Stellplätzen besteht, erfolgen Regelungen für das Anwohnerparken auf den Grundstücken, um den öffentlichen Straßenraum vom Parken zu entlasten. Hierbei wird zwischen Wohnhäusern mit 1 Wohneinheit, mit 2 Wohneinheiten und Wohnhäusern mit mehr als 2 Wohneinheiten unterschieden. Aufstellplätze vor Garagen und Carports gelten als Stellplätze.

In Anbetracht stark gestiegener Gaspreise werden zunehmend Wärmepumpen als klimafreundliches Heizsystem eingesetzt. Diese werden, u.a. aus Immissionsschutzgründen, oft in den Vorgärten angeordnet und können als technische Einrichtung das öffentliche Straßenbild überprägen. Nebenanlagen für die Energiegewinnung sollen deshalb entweder eingehaust oder innerhalb des Wohngebäudes untergebracht werden. Die Einhausungen müssen sich in ihrer Gestaltung dem Hauptbaukörper zuordnen.

Die örtliche Bauvorschrift in der dargestellten Form bildet einen Rahmen, in dem die künftige Bebauung im Plangebiet umzusetzen ist. Auf wesentlich weitergehende Regelungsmöglichkeiten wurde verzichtet, um die Gestaltungsfreiheit nur so weit einzuschränken, wie es die dörfliche Siedlungsstruktur und das Ortsbild verlangen.

### **A.8.3 Inhalt der Örtlichen Bauvorschrift**

In § 1 wird festgelegt, dass der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht.

In § 2 der örtlichen Bauvorschrift werden Regelungen zur Gestaltung des Daches getroffen:

In 2.1 werden Regelungen für die Dachneigung getroffen:

Es wird festgesetzt, dass nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 25° bis 45° zulässig sind. Untergeordnete Gebäudeteile, Dachgauben, Dachaufbauten, Wintergärten, Terrassen- und Hauseingangsüberdachungen sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen sind ausgenommen, weil hier geringere Dachneigungen erforderlich sein können.

In **2.2** wird bestimmt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten Dachaufbauten, Dachgauben und Zwerchgiebel insgesamt je Dachseite nicht länger als zwei Drittel der jeweiligen Dachlänge sein dürfen.

In **2.3** werden Festlegungen zur Material- und Farbverwendung der Dachdeckung getroffen. Durch diese Regelungen soll auf ein ausgewogenes Erscheinungsbild der Dachflächen und damit der Dachlandschaft des Ortes hingewirkt werden, indem Dacheindeckungen in Rot, Rotbraun bis Braun zulässig sind. Die im Plan angegebenen RAL-Töne (RAL 840 HR) legen als Referenzfarben den Farbrahmen fest, Zwischentöne sind zulässig. Es wird darauf hingewiesen, dass glänzende bis hochglänzende Oberflächen ausgeschlossen sind, ebenso Farben aus den Bereichen Blau, Grün und Gelb. Es sind nur Dachziegel und Dachsteine zulässig, was den traditionell ortsüblichen Dacheindeckungsmaterialien entspricht.

Von diesen Festsetzungen sind ausgenommen: untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Dachgauben und Dachaufbauten sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO. Anlagen für die Nutzung der Sonnenenergie und sonstige Energiedachkonstruktionen, sowie Dachflächenfenster mit konstruktionsbedingten Materialien und Farben sind zulässig. Carports und Garagen sind mit begrünten Dächern zu errichten.

In **2.4** wird festgelegt, dass die Stellung der Hauptgebäude und deren Firstrichtung traufständig parallel zur nächstgelegenen Straßenachse zu erfolgen hat.

In § 3 der Örtlichen Bauvorschrift erfolgen Festsetzungen zu den Hausfassaden. Für die Außenhaut der Fassaden der Hauptbaukörper der Wohngebäude ist als Material Ziegel, Putz und Holz zulässig.

In **3.1** werden hierzu ergänzend die Farbspektren für die Ziegelfassaden festgelegt. Sie umfassen Rot/Naturrot, Rotbraun/Braun und Dunkelgrau. Die im Plan angegebenen RAL-Töne (RAL 840 HR) legen als Referenzfarben den Farbrahmen fest, Zwischentöne sind zulässig.

In **3.2** erfolgen Festlegungen für die Holz- und Putzfassaden im Farbspektrum Weiss, Beige, Hell-, Mittel- bis Dunkelgrau. Die im Plan angegeben RAL-Töne (RAL 840 HR) legen als Referenzfarben den Farbrahmen fest, Zwischentöne sind zulässig. Sockelbereiche dürfen in einer dunkleren Farbe gestrichen werden, die aus der Farbe der Hauptfassade abgetönt ist. Außerdem gilt für Holzfassaden, dass diese in ihrem natürlichen Holzton, naturbelassen oder im Naturton lasiert, zulässig sind.

In § 4 der Örtlichen Bauvorschrift wird festgelegt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten Staffelgeschosse oberhalb des obersten Vollgeschosses nicht zulässig sind.

In § 5 der Örtlichen Bauvorschrift wird die Höhe der Einfriedungen auf 1,20 m begrenzt. Hecken und Strauchpflanzungen sind hiervon ausgenommen. Gabionen und zusätzliche Zaunfüllungen sind unzulässig.

In § 6 der Örtlichen Bauvorschrift erfolgen Festlegungen zu den Einstellplätzen für PKW.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind für Gebäude mit 1 Wohneinheit mindestens zwei Einstellplätze, für Gebäude mit 2 Wohneinheiten mindestens drei Einstellplätze auf dem Baugrundstück anzulegen. Für Gebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten sind mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Baugrundstück anzulegen; die Werte sind aufzurunden. Aufstellplätze vor Garagen und Carports gelten als Stellplätze.

In § 7 der Örtlichen Bauvorschrift wird festgelegt, dass Nebenanlagen für die Energiegewinnung (wie Luft-Wärme-Pumpen) entweder innerhalb des Baukörpers zu errichten oder einzuhausen sind. Die Einhausung muss sich in Farbe und Materialität der Fassade des Hauptbaukörpers anpassen.

In § 8 wird darauf hingewiesen, dass gem. § 80 Abs. 3 NBauO ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß § 60 NBauO nicht genehmigungsfähig sind, sofern sie gegen Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

In § 9 wird festgelegt, dass die Örtliche Bauvorschrift mit ihrer Bekanntmachung in der Hannoverischen Allgemeinen Zeitung "Leine Zeitung" in Kraft tritt.

## A.9 Bebauungsentwurf

Der Begründung ist als Anlage ein Bebauungsentwurf zur Illustration beigelegt. Der Entwurf stellt hinsichtlich der Bebauungsformen, der Lage der Bebauung, der Bauflächenaufteilung und Standorte zu pflanzender Bäume eine von mehreren Möglichkeiten dar. Er ist unverbindlich.

## A.10 Städtebauliche Werte

Das Plangebiet umfasst insgesamt:	rd. 9.786 qm	(100,0 %)
davon sind ausgewiesen als:		
- <b>Allgemeine Wohngebiete (WA)</b>	rd. 5.897 qm	(60 %)
WA 1	rd. 3.954 qm	
WA 2	rd. 1.943 qm	
- <b>Straßenverkehrsfläche</b>	rd. 1.618 qm	(17 %)
- <b>Öffentliche Grünflächen</b>	rd. 2.271 qm	(23 %)
Regenrückhaltebecken	rd. 1.809 qm	
Grünfläche mit Zweckbestimmung "Parkanlage"	rd. 462 qm	

## Teil B: Umweltbericht

Der Umweltbericht befindet sich in der Abstimmung und wird verfahrensbegleitend ergänzt.

## **Teil D: Anlagen**

Auf den nächsten Seiten folgen die Anlagen zur Begründung





Anlage 1 zur Begründung: Bebauungsentwurf, M. 1:1000, 1. Bauabschnitt





Anlage 2 zur Begründung: Entwicklungskonzept Mandelsloh / Amedorf (2018), o.M.

