

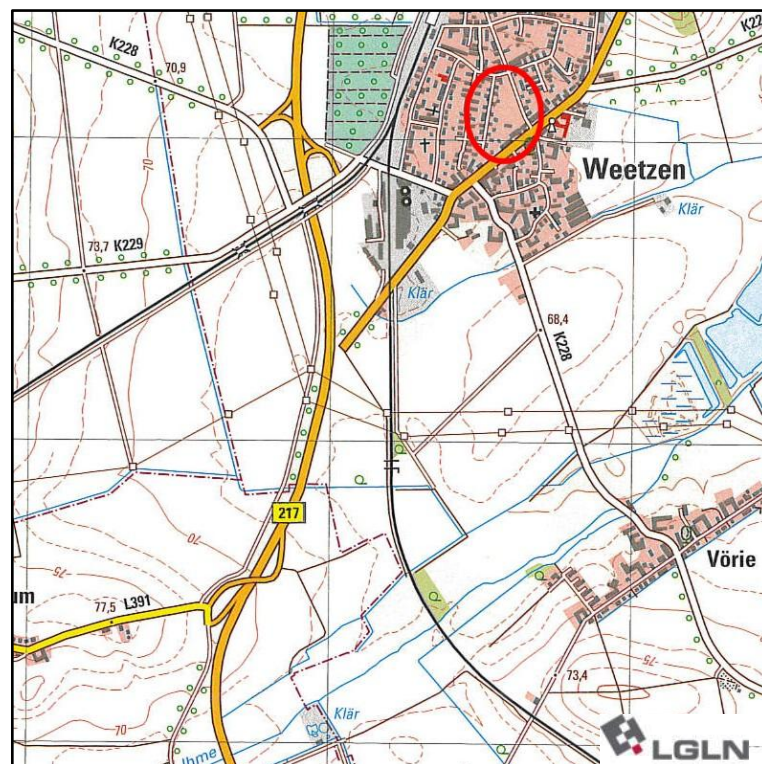
BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10
„KIRCHHOFSFELD“
- 7. ÄNDERUNG -

- *BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG* -



STADT RONNENBERG

ST. WEETZEN



Auszug aus TK25 (verkleinert)

© 2005 LGLN

AUSFERTIGUNG



PLANVERFASSER: DIPL.-GEOGR.
ASKAN LAUTERBACH
STADTPLANER (AK NDS.) UND BERATENDER INGENIEUR

BEARBEITUNG: DIPL.-ING. UMWELT
ULRIKE SEYDEL-BERGMANN

PLANUNGSBÜRO LAUTERBACH
ZIESENISSTRASSE 1
31785 HAMELN

TEL: 05151 / 60 98 57 0
FAX.: 05151 / 60 98 57 4

E-Mail: info@lauterbach-planungsbuero.de
www.lauterbach-planungsbuero.de

BEGRÜNDUNG

Inhalt

VORBEMERKUNGEN	4
1. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	5
1.1. Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	5
1.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes	5
1.3. Planerische Vorgaben	5
1.4. Rechtskräftiger Bebauungsplan	9
2. VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES	11
3. PLANUNGSKONZEPT	12
3.1. Nutzungsstruktur	12
3.2. Verkehrserschließung	14
3.3. Natur und Landschaft	14
4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	15
4.1. Art der baulichen Nutzung	15
4.2. Maß der baulichen Nutzung	15
4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	16
5. VER- UND ENTSORGUNG	16
6. NACHBARSCHUTZ, IMMISSIONEN, ALTLASTEN, DENKMALSCHUTZ	18
7. STÄDTEBAULICHE WERTE	20
7.1. Flächenbilanz	20
8. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	20
8.1. Bodenordnende Maßnahmen	20
8.2. Kosten, Finanzierung	20

VORBEMERKUNGEN

Der Rat der Stadt Ronnenberg hat am 22.07.2015 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 10 „Kirchhofsfeld“ - 7. Änderung - als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen.

Der Plan bildet die Rechtsgrundlage für die Durchführung aller Vorhaben und Maßnahmen für die künftige Nutzung von Grund und Boden innerhalb des Plangebietes. Da das Plangebiet innerhalb eines mit Baurechten gemäß § 30 (1) Baugesetzbuch (BauGB) ausgestatteten Bereiches liegt, kann das Planungsvorhaben als Maßnahme zur Innenentwicklung bewertet werden. Gemäß § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn u.a. folgende Parameter zutreffen:

- die Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m²,
- es ist kein Vorhaben mit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung betroffen,
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (z.B. Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Da die Größe der Grundfläche mit maximal 2.348 m² unterhalb von 20.000 m² liegt und die weiteren Punkte ebenfalls zutreffen, wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.¹

Es wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung im Rahmen eines Umweltberichtes verzichtet. Weiterhin entfällt die Eingriffsregelung, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

¹ Größe WA: 5.870 m², Grundflächenzahl (GRZ): 0,4 --> 5.870 m² x 0,4 = 2.348 m²

1. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

1.1. Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Ortes Weetzen, und zwar westlich der Bröhnstraße, östlich Ostlandstraße und nördlich der Hauptstraße (K 221). Die genaue Lage und die Abgrenzung gehen aus dem Übersichtsplan und der Planzeichnung hervor.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 98/13, 13/2, 13/3 sowie Teile der Flurstücke 15/4 und 15/3 der Flur 3, Gemarkung Weetzen. Zusätzlich wird ein Teilbereich der Bröhnstraße mit in den Geltungsbereich einbezogen (Flurstück 154/74, teilweise)

Die Größe des Änderungsgebietes beträgt insgesamt rd. 0,74 ha.

1.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Es handelt sich um eine innerörtliche Freifläche, die derzeit keiner bestimmten Nutzung unterliegt. In Teilbereichen sind Gehölze aufgewachsen. Das Änderungsgebiet ist von wohnbaulich geprägten Flächen umgeben.

Westlich befindet sich ein relativ locker bebauter Bereich mit Einzelhäusern, während südlich und östlich verdichtete Wohnformen (Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser) angrenzen.

1.3. Planerische Vorgaben

Regionales Raumordnungsprogramm 2005 der Region Hannover

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches des Stadtteiles Weetzen. Durch die Umnutzung des Standortes wird dem Grundsatz D 1.5.01 des Regionalen Raumordnungsprogrammes der Region Hannover (RROP) von 2005 entsprochen. Demnach ist bei der Siedlungsentwicklung ein sparsamer Umgang mit Flächen anzustreben.

Weetzen wird im RROP als ländlich strukturierte Siedlung mit der Ergänzungsfunktion Wohnen, deren Siedlungsentwicklung sich anhand ihrer Bedeutung für die regionale Entwicklung von der Eigenentwicklung abhebt, dargestellt.

Gemäß Ziel D 1.5 02 der Raumordnung ist die Siedlungsentwicklung in der Region Hannover vorrangig auf die zentralörtlichen Standorte und dabei vornehmlich auf die Einzugsbereiche der Haltepunkte des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) zu konzentrieren. An den übrigen Standorten ist die Siedlungsentwicklung auf die Auslastung vorhandener Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen und auf den örtlichen Bedarf auszurichten. Im Einzugsbereich der Haltepunkte des

schienengebundenen ÖPNV sind höhere Siedlungsdichten durch verdichtete Bau- und Wohnformen auszurichten.

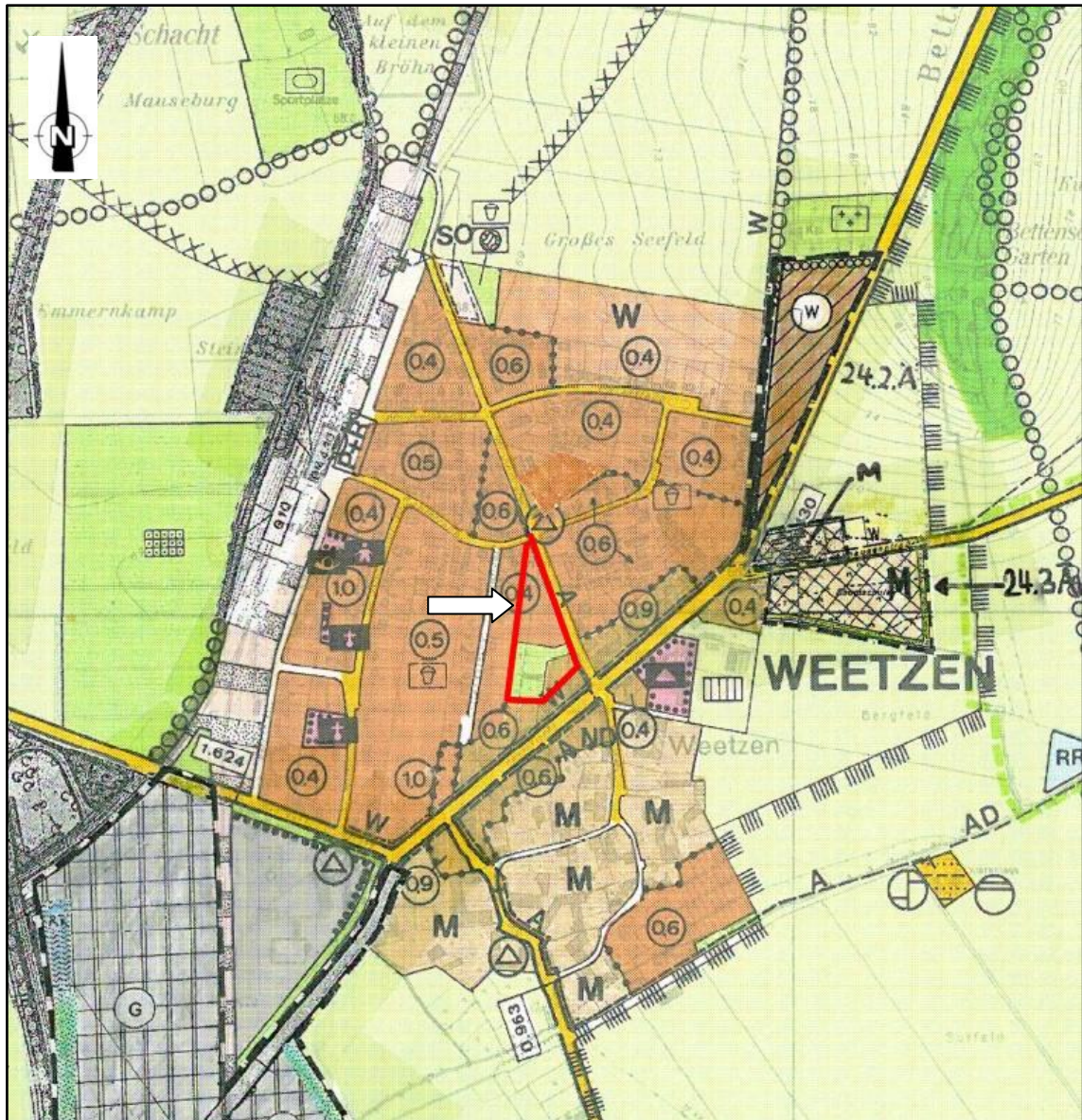
Weetzen ist kein zentralörtlicher Standort. Der Ort ist jedoch in das S-Bahnnetz der Region Hannover integriert. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich weniger als 400 m entfernt in Richtung Nordwesten. Zusätzlich verkehren 2 Buslinien (Linie 350 und 510) durch die Hauptstraße und eine durch die Bröhnstraße (Linie 350). Bushaltestellen sind sowohl in der Hauptstraße als auch in der Bröhnstraße in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet vorhanden. Regelmäßige Verbindungen des Personennahverkehrs nach Hannover und in das Umland sind demnach gewährleistet. Dementsprechend wird mit dieser Planung dem Ziel der Raumordnung gefolgt.

Flächennutzungsplan

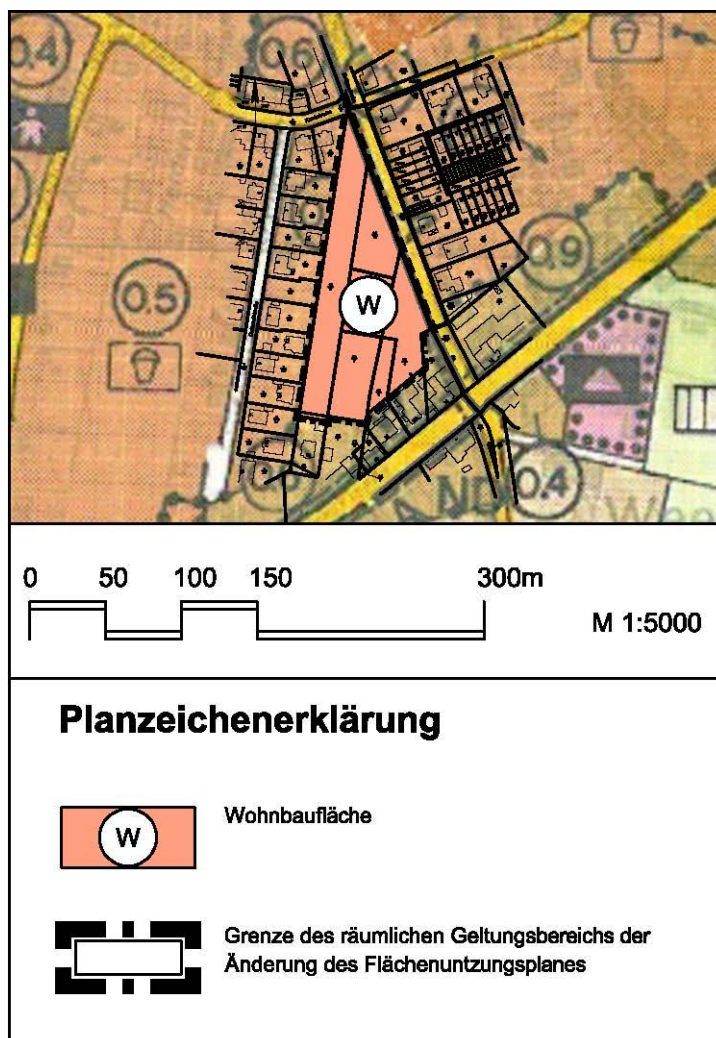
Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ronnenberg aus dem Jahre 1981 stellt für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung Wohnbauflächen und eine Grünfläche dar. Im äußersten Südosten sind gemischte Bauflächen dargestellt.

Da der vorliegende Bebauungsplan innerhalb seines Geltungsbereiches überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet darstellt, kann er nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes stimmen somit nicht mehr mit den nunmehr verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen überein. Daher sind diese in Anwendung des § 13 a BauGB entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung anzupassen (s. folgende Abbildungen). Damit entfällt zwar das formale Änderungs- und Genehmigungsverfahren für den Flächennutzungsplan; allerdings muss die städtebauliche Ordnung insgesamt dennoch gewahrt bleiben.

Zeichnerische Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes (Ausschnitt, o. M.) mit Kennzeichnung des Plangebietes



Zeichnerische Darstellung der Berichtigung des wirksamen Flächennutzungsplanes im Planbereich



1.4. Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 10 „Kirchhofsfeld“ ist mit Bekanntmachung vom 16.11.1978 rechtsverbindlich geworden. Die 6. Vereinfachte Änderung ist mit Datum vom 06.02.1997 die letzte rechtskräftige Änderung. Diese bezog sich jedoch nicht auf den Geltungsbereich dieser 7. Änderung. Der Ursprungsbebauungsplan wurde im Bereich dieser Änderung von der 1. und der 5. Änderung erfasst. Während sich die 5. Änderung lediglich auf einen kleinen Teilbereich (s. Planzeichnung) bezog, betraf die 1. Änderung den gesamten Geltungsbereich. Beide Verfahren führten innerhalb dieses Geltungsbereich jedoch zu keinen maßgeblichen Änderungen. Der Ursprungsbebauungsplan weist für das Plangebiet Allgemeine Wohngebiete und eine private Grünfläche aus. Im äußersten Süden werden Teilflächen des im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebietes überplant. Zusätzlich ist eine Verkehrsfläche (Bröhnstraße) festgesetzt.

**Zeichnerische Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10
 "Kirchhofsfeld" (Ausschnitt o. M.) mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches**



2. VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Die Stadt Ronnenberg betreibt seit Anfang der 90er Jahre eine räumliche Stadtentwicklungsplanung für das Gesamtstadtgebiet und die einzelnen Stadtteile. Die hier überplante Fläche entspricht den festgelegten Leitbildern der Siedlungsentwicklung innerhalb des Stadtgebietes:

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung.
- Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig an den vorhandenen Erschließungsanlagen und Einrichtungen des ÖPNV sowie vorhandener Infrastruktur.

Mit Blick auf den laufenden Prozess zur Erstellung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes wurde eine Bewertungsmethodik für während der Erarbeitungsphase nachgefragte Vorhaben erstellt. Unter Anwendung dieses Schemas ergibt sich für diese Planung folgende Beurteilung:

1. Es bestehen Baurechte für Teilbereiche der Fläche (Bebauungsplan Nr. 10, 1. Änderung „Kirchhofsfeld“).
2. Die Planung für diese Fläche entspricht den Zielsetzungen der bisherigen räumlichen Stadtentwicklungsplanung. Die Fläche ist seit 1994 im Baulückenverzeichnis aufgenommen, die mittels einer Bebauungsplanänderung als innerörtliche Nachverdichtung in Frage kommt.
3. In den bisherigen Aufbereitungsphasen zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept wird die Fläche als zukünftige Siedlungsfläche ausdrücklich benannt.
4. Für den beantragten Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10, 1. Änderung „Kirchhofsfeld“ bestehen Baurechte aus dem Jahr 1978. Die dort getroffenen Festsetzungen sehen eine Wohnbebauung und eine private Grünfläche vor, die nicht zu bebauen ist. Um eine zeitgemäße Wohnbebauung zu ermöglichen, ist eine Änderung des Bebauungsplans notwendig.

Aufgrund der zuvor vorgenommenen Bewertung kann für die nachgefragte Fläche eine grundsätzliche Übereinstimmung mit den Zielen der Integrierten Stadtentwicklungsplanung festgestellt werden.

Die Schaffung eines entsprechenden Baurechtes könnte nach dem vorgestellten Ablaufschema als Einzelfallentscheidung getroffen werden.

Die vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Kirchhofsfeld“ wird vornehmlich mit der Zielsetzung aufgestellt, innerhalb des Bereiches der aktuellen innerstädtischen Freifläche Baurechte für die Schaffung von weiterem Wohnraum planungsrechtlich abzusichern. Dabei sollen insbesondere auch verdichtete Wohnformen, wie Mehrfamilienhäuser, realisiert werden. Im Bereich der bislang festgesetzten Grünfläche ist die Gebietsfestsetzung daher in ein Allgemeines Wohngebiet zu ändern. Von der ursprünglichen ausgedehnten Grünfläche wird ein bedarfsgerechter Bereich für Spielzwecke erhalten. Zusätzlich ist ein angemessenes Maß der baulichen Nutzung festzulegen, damit eine zeitgemäße Wohnnutzung realisiert werden kann. Zudem sind die Baufelder entsprechend anzupassen.

3. PLANUNGSKONZEPT

3.1. Nutzungsstruktur

Vorgesehen sind zunächst 3 Mehrfamilienhäuser im nördlichen Bereich parallel zur Bröhnstraße und zwei weitere Mehrfamilienhäuser im Süden des Geltungsbereiches. Zusätzlich wird mit der Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten die Möglichkeit geschaffen, das Flurstück 12/3 zu erschließen und einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen.

Im Süden wird eine Grünfläche zur Sicherung des markanten Einzelbaums ausgewiesen.

Städtebaulicher Entwurf, o.M. (Stadt Ronnenberg, Januar 2016)



3.2. Verkehrserschließung

Erschlossen wird das Plangebiet über die Bröhnstraße und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

3.3. Natur und Landschaft

Wenngleich die Bauleitplanung selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, so bereitet sie dennoch in der Regel Vorhaben planerisch vor, die Einflüsse auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nach sich ziehen können. So ist auch bei der Realisierung vorliegender Planung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auszugehen.

Es handelt sich um einen innerörtlichen Bereich. Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen.

Für die betroffene Änderungsfläche liegen in weiten Teilen bereits Baurechte vor.

Die Eingriffsregelung entfällt, da bei Verfahren gemäß § 13 a BauGB, Eingriffe die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Es gelten jedoch die allgemeinen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zum Artenschutz. In diesem Fall ist das Tötungs- und Störungsverbot (§ 44 (1) 1 und 2 BNatSchG) beachtlich.

Da der Bereich derzeit mit stellenweise unübersichtlichem ruderalen Bewuchs inklusive Gehölzen (z.T. Koniferen) überzogen ist, können brütende Vögel bzw. Nester nicht zweifelsfrei ausgeschlossen werden. Zur Sicherheit wird darauf hingewiesen, dass erforderliche Rodungsarbeiten nur außerhalb der Brutperiode durchgeführt werden dürfen.

Im Süden des Geltungsbereiches befindet sich eine Eiche und wird zur Erhaltung festgesetzt. Sie steht am Rand der zukünftig festgesetzten Grünfläche.

Besondere Konflikte im Hinblick auf Natur und Landschaft sind aufgrund der Planung beim derzeitigen Kenntnisstand nicht zu erwarten.

4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Kirchhofsfeld“, 7. Änderung, enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I Nr. 40 vom 23.10.2015 S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I Nr. 39 S. 1509)

4.1. Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung, das Plangebiet für Wohnnutzungen zu sichern und zu entwickeln, werden im Bebauungsplan Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

In den WA-Gebieten werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

ausgeschlossen.

Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da diese einen hohen Flächenbedarf aufweisen und somit nicht mit der städtebaulichen Zielsetzung der Innenverdichtung übereinstimmen. Tankstellen werden ausgeschlossen, um an dieser Stelle die ruhigen Wohnverhältnisse zu wahren.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Höchstmaßes der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Galt im Ursprungsbebauungsplan überwiegend die Grundflächenzahl von 0,4 und teilweise 0,25 im Bereich des Flurstückes 13/2, so wird diese nunmehr teilweise bedarfsgerecht angepasst.

Die Grundflächenzahl wird nunmehr einheitlich mit 0,4 festgesetzt. Damit soll hier gewährleistet werden, dass um die geplanten Mehrfamilienhäuser ausreichend Grünflächen entstehen, die zu einer angemessenen Qualität der Außenwohnbereiche und einer genügenden Eingrünung führen.

Für die Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet und des westlich angrenzenden Flurstücks Nr. 12/3 wird eine zentrale private Erschließungsfläche erforderlich, die vollständig befestigt wird. Für diese Fläche ist gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der GRZ bis zu 1,0 zulässig, da sie nicht zulasten der Baugrundstücke gehen soll.

Die Zahl der Vollgeschosse innerhalb des WA wird mit II - wie ursprünglich festgesetzt - beibehalten.

Die Gebäudehöhen werden als absolute Höhen über NN festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet gilt 80 mNN. Da hier Geländehöhen von ca. 68,5 m NN vorliegen, ist es gesichert, dass die Gebäude 11,5 m nicht übersteigen. Insgesamt wird durch diese Festsetzungen gewährleistet, dass keine übermäßigen Gebäudehöhen entstehen und sich die zukünftige Bebauung gut in das Stadtbild einfügt.

4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen werden ausschließlich durch Baugrenzen gebildet. Sie orientieren sich grundsätzlich an den geplanten Bauvorhaben sowie an der äußeren Grenze des Baugebietes.

5. VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz sind bereits durch Bestandsleitungen in der Bröhnstraße sichergestellt.

Versorgungsträger sind:

Trinkwasser: Energie- und Wasserversorgung GmbH

Abwasser: Stadt Ronnenberg

Strom: Avacon AG

Gas: Enercity Stadtwerke Hannover

Abfall: aha Abfallwirtschaft Region Hannover

Die Entwässerung auf den Grundstücken ist im Trennsystem zu errichten. Für die Einleitung des Regenwassers in das öffentliche Netz sind Rückhaltemaßnahmen nach Abstimmung mit der Stadt Ronnenberg erforderlich.

Die Anforderungen an den **Brandschutz** sind mit Vertretern der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Versorgung mit Löschwasser ist über das örtliche Trinkwasser-Leitungsnetz vorgesehen. Die für den Grundschutz erforderliche Löschwassermenge ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Gemäß Auskunft der örtlichen Feuerwehr vom 12.08.2015 ist erfahrungsgemäß davon auszugehen, dass unter normalen Umständen mindestens 800 l/min und unter optimalen Umständen bis zu 1200 - 1600 l/min im Bereich des Bebauungsplanes zur Verfügung stehen.

Die **Abfallentsorgung** erfolgt durch die Abfallwirtschaft im Rahmen der Abfallgesetze bzw. Entsorgungssatzung.

Die Privatstraße soll nicht durch die Müllfahrzeuge befahren werden. Stattdessen werden Sammelstellen für Abfallbehälter vorgesehen. Entsprechende Regelungen hierzu werden im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages für die zweigeschossigen Gebäude getroffen. Ebenso werden die Investoren darauf hingewiesen, dass die Abfallbehälter am Abfuhrtag zur Abfuhr an der Bröhnstraße bereitgestellt werden müssen.

6. NACHBARSCHUTZ, IMMISSIONEN, ALTLASTEN, DENKMALSCHUTZ

Nachbarschutz

Die nachbarschützenden Belange sind durch die Einhaltung ausreichender Grenzabstände und die Begrenzung der maximal zulässigen Geschossigkeit ausreichend berücksichtigt worden.

Immissionen

Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes durch unzulässige Immissionen sind nicht zu erwarten.

Altlasten

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge von Bauarbeiten Altlasten oder Hinweise auf Altablagerungen entdeckt werden, so sind diese umgehend der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Denkmalschutz

Das Änderungsgebiet liegt in unmittelbarer Nähe des historischen Ortskerns. Zudem befindet es sich 335 m nordwestlich des Fundortes eines Absatzbeiles der Älteren Bronzezeit. Da größere Bodeneingriffe und sonstige Bodenbewegungen in jüngerer Vergangenheit nicht stattgefunden haben, muss bei den geplanten Erdarbeiten mit prähistorischen Funden und/oder Befunden gerechnet werden.

Aufgrund dessen bedürfen zukünftig sämtliche Erdarbeiten einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gem. § 10 NDSchG i.V.m. § 13 NDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde. Diese kann verwehrt werden oder mit Auflagen verbunden sein. Mit folgenden Auflagen muss gerechnet werden:

- Der angestrebte Beginn der Erdarbeiten (wie Rodungsarbeiten, den Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten) ist sobald wie möglich, mindestens aber 4 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen, damit deren Beobachtung durch die archäologische Denkmalpflege und ggf. eine unverzügliche Bergung dabei entdeckter Funde stattfinden kann.
- Die Anzeige ist an die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Ronnenberg sowie an das Nds. Landesamt für Denkmalpflege zu richten.
- Der Oberbodenabtrag hat mit einem Hydraulikbagger mit zahnloser, schwenkbarer Grabenschaufel zu erfolgen.
- Die o.g. Erdarbeiten sind von einer qualifizierten Fachkraft (mindestens Grabungstechniker/in) zu begleiten, damit ggf. auftretende Bodenfunde sofort erkannt sowie wissenschaftlich dokumentiert und gesichert werden können.

- Die Beauftragung der qualifizierten Fachkraft ist im Vorfeld der Maßnahme mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
- Die Kosten für die fachgerechte archäologische Begleitung, Dokumentation und Bergung evtl. auftretender Funde und Befunden sowie die möglicherweise entstehenden Mehrkosten für den Maschineneinsatz sind gem. § 6 Abs. 2 NDSchG vom Veranlasser der Maßnahme zu tragen.
- Ungeachtet der vorstehenden Nebenbestimmungen gelten für alle Erdarbeiten die Bestimmungen des NDSchG hinsichtlich unerwarteter Funde (Melde- und Anzeigepflicht bei Bodenfunden gem. § 14 NDSchG).

Im Interesse der Planungssicherheit empfiehlt das Landesamt für Denkmalpflege im Vorfeld der Baumaßnahme ein Suchschnitttraster mit einem Hydraulikbagger mit zahnlosem, schwenkbarem Grabenlöffel nach Vorgaben der Archäologischen Denkmalpflege über das Plangebiet zu legen, um zu überprüfen, in welchem Ausmaß archäologische Bodendenkmale betroffen sind. Hierbei wird in mehreren Suchgräben von 4 m Breite, der Oberboden bis auf den anstehenden Boden abgezogen. Der Abstand der Suchgräben zueinander sollte dabei nicht mehr als 20 m betragen. Diese Arbeiten sind durch eine qualifizierte Fachkraft (mindestens Grabungstechniker/in) zu begleiten, deren Beauftragung im Vorfeld der Maßnahme eng mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen ist. Sollten während dieser Sondage keine archäologisch relevanten Funde oder Befunden angetroffen werden, kann die denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gem. § 10 NDSchG i.V.m. § 13 NDSchG ohne weitere Auflagen erteilt werden.

7. STÄDTEBAULICHE WERTE

7.1. Flächenbilanz

Bruttofläche	7.448 m ²	=	0,74 ha	=	100 %
WA	5.870 m ²	=	0,59 ha	=	78,8 %
davon GFL	380 m ²	=	0,04 ha		
Grünfläche	200 m ²	=	0,02 ha	=	2,69 %
Verkehrsfläche, Bröhnstraße	1.378 m ²	=	0,14 ha	=	18,5 %

8. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

8.1. Bodenordnende Maßnahmen

Im Zuge der Realisierung der 7. Änderung des Bebauungsplanes ist eine Neustrukturierung der Grundstücke erforderlich. Dafür sind privatrechtliche Vereinbarungen vorgesehen. Sollten hierbei keine befriedigenden Lösungen erzielt werden, so stellt der Bebauungsplan die Grundlage für notwendige bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches (Erstes Kapitel, Vierter Teil - Bodenordnung) dar.

8.2. Kosten, Finanzierung

Durch die Planung entstehen Kosten für die Erschließung, die von privaten Investoren getragen werden. Die Kosten für die Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie für das Telekomnetz werden direkt von den jeweiligen Versorgungsunternehmen getragen bzw. auf die Privateigentümer umgelegt.