

**BEBAUUNGSPLAN NR. 131**  
**„FREIZEITGELÄNDE FÜR PFERDE- UND KLEINTIERHALTUNG“**,  
**STADT NEUSTADT A. RBGE., KERNSTADT**

**PLANBEGRÜNDUNG**

Übersichtsplan M = 1 : 5.000 (verkleinert)



## 1. Grundlagen des Bebauungsplanes

Das erste Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 131 erfolgte bereits Anfang der 70er Jahre, wurde jedoch aus verschiedenen Gründen nicht abgeschlossen. Insbesondere mußte der Flächennutzungsplan im Bereich der Planung von der Festsetzung Grünfläche, die der Erholung dient, in ein Sondergebiet geändert werden:

„Die Nutzung „Pferde- und Kleintierhaltung“ ist aber – anders als z. B. vorübergehender Nutzung dienende Zelt-, Sport- und Spielplätze, die als Grünflächen festzusetzen wären – eher der Sondergebietsnutzung des § 10 Abs. 1 BauNVO zuzuordnen, das der Erholung dient (siehe auch Kommentar zur BauNVO von Fickert/Fieseler). Deshalb wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet, das der Erholung dient, Freizeitgelände für Pferde- und Kleintierfreunde“ festgesetzt.“

Entsprechend wurde der Flächennutzungsplan geändert (16. Änderung), die Änderung wurde am 08.07.1993 wirksam. (Anlage 4)

Der letzte Aufstellungsbeschluss wurde am 05.04.1979 gefasst. Nach umfangreichen Beteiligungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurde im Herbst 1990 nach Abwägung aller vorgetragenen Anregungen und Bedenken der Satzungsbeschluss gefasst. Mit Verfügung der Bezirksregierung Hannover vom 21.03.1991 wurde die Genehmigung des Bebauungsplanes versagt, weil den geltend gemachten Anregungen der Wasserwirtschaft zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes keine sachgerechte Abwägung zugrunde lag. Bemängelt wurde insbesondere die geplante Abwasserentsorgung durch abflusslose Gruben sowie die ungeklärte Frage der Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser.

In der Zwischenzeit kann durch die Aussiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebes in das Plangebiet der Bebauungsplanbereich an das Trinkwassernetz und die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Zur Zeit wird darüber hinaus eine weitere Erschließungsstraße zur Siemensstraße gebaut, so dass alle Bedenken, die bisher der Plangenehmigung entgegenstanden, ausgeräumt sind. Durch die Aussiedlung des landwirtschaftlichen Betriebes mußte der Geltungsbereich des Bebauungsplanes verändert werden, ansonsten ist die ursprüngliche Planung weitgehend beibehalten worden. Da diese Planung den Bürgern und den Trägern öffentlicher Belange mehrfach vorgelegen hat und alle Anregungen bereits entsprechend abgewägt wurden, soll dieses erneute Planverfahren in verkürzter Form durchgeführt werden.

## 2. Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, dass 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 und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

Der Bebauungsplan ist aufzustellen, sobald und soweit er für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Erforderlichkeit und Notwendigkeit der Aufstellung wird durch einen registrierten, großen Bedarf an entsprechenden Flächen in der Nähe der Kernstadt Neustadt a. Rbge. und u. a. die Existenz eines mitgliederstarken Vereins belegt, der solche Flächen für sich benötigt.

### **3. Städtebauliches Konzept**

Der § 1 Abs. 6 BauGB enthält den gesetzlichen Auftrag für die Kommunen unter anderem, bei entsprechendem Bedarf die Belange von Freizeit und Erholung durch Ausweisung von Sondergebieten zu berücksichtigen, die der Freizeit und Erholung dienen. Hierfür war ein geeigneter Standort zu finden. Der Planbereich wird seit ca. 30 Jahren als Pferde- und Kleintierweiden genutzt, so dass dieser Standort untersucht wurde.

Bei der Standortwahl waren folgende Gesichtspunkte maßgebend:

Je mehr ein Sondergebiet die Eigenart der Form des dauernden Wohnens annimmt, umso enger sollte der räumliche Zusammenhang mit der bebauten Ortslage sein (z. B. Ferienhausgebiet). Je weniger sich aber Sondergebiete mit Erholungsfunktion zur Dauerwohnnutzung eignen sollen, wie hier, und damit die städtebaulich unerwünschte Umwandlung zu einem versteckten Wohngebiet zu befürchten ist, desto größer kann der Abstand zum Bebauungszusammenhang der Gemeinde sein.

Dann ist wiederum der Gefahr der Zersiedelung der naturgegebenen Landschaft zu begegnen, eine Ausweisung an exponierter Stelle und von Bauwerken, die aus der Umgebung heraus auffallen, zu vermeiden.

Diese Anforderungen sind mit dem gewählten Standort und den getroffenen Festsetzungen gewährleistet worden.

### **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

#### **4.1 Bauliche Nutzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes enthält Nutzungen mit der Gebietseigenart Sondergebiet, die dem städtebaulichen Konzept entsprechend festgesetzt und angeordnet wurden:

- Sondergebiet 1 Freizeitgelände für Pferde- und Kleintierhaltung
- Sondergebiet 2 Hundeübungsplatz
- Sondergebiet 3 Reitplatz

Im Sondergebiet 1 teilen sich die überbaubaren Flächen entlang der Wege, liegen aber innerhalb eines Bereiches, den man sich eingezäunt vorstellen kann und der Weide und Auslauf ist.

Deshalb ist eine Trennung von bebaubarem Bereich und Weide-Bereich durch Grenzen unterschiedlicher Nutzung nicht gewollt und nicht vorgenommen worden. In strenger Anlehnung an das Plankonzept wurden die überbaubaren Flächen kleingehalten, die Grundfläche der nur einzeln zu errichtenden Gebäude auf 60 m<sup>2</sup> einschließlich Vordach begrenzt und durch weitere textliche Festsetzungen ihre Nutzung so weit eingeschränkt (nur Stallgebäude mit Aufenthaltsraum, kein Dauer- oder Freizeitwohnen zulässig), wie es im Interesse der Einhaltung des Plankonzeptes notwendig war. Die Grundfläche von 60 m<sup>2</sup> entspricht dem Flächenbedarf, wie er sich bei schon errichteten Gebäuden dieses Nutzungsinhaltes bewährt hat. Ein Gemeinschaftshaus wurde auf eine Größe von 150 m<sup>2</sup> begrenzt. Die Anlage von Nebenanlagen (Heu-, Strohlager z. B.) wird ausgeschlossen. Heu, Stroh und Futter sollen ausschließlich innerhalb der Stallgebäude untergebracht werden. Ebenfalls ausgeschlossen werden Garagen, da diese zu leicht umgenutzt werden können. Nebenanlagen, die der Versorgung und Entsorgung des Gebietes dienen, sind jedoch zulässig. Südlich des landwirtschaftlichen Betriebes ist eine Baufläche für ein geplantes Gemeinschaftshaus, welches bis zu max. 150 m<sup>2</sup> Grundfläche haben darf, festgesetzt. Der Standort ergibt sich durch die dort direkt im Wirtschaftsweg liegenden Anschlussmöglichkeiten für Wasser- und Abwasser sowie für Elektrizität. In diesem Bereich ist auch ein Sanitärtrakt geplant.

Im Sondergebiet 2, einem vorhandenen Hundeübungsplatz, ist lediglich eine überbaubare Fläche für ein Stallgebäude als Lagerraum mit Aufenthaltsraum bis 60 m<sup>2</sup> zulässig, während auf dem Reitplatz keine baulichen Einrichtungen errichtet werden können.

Zur Eingliederung in das vorhandene Landschaftsbild, aber auch zur Abgrenzung gegenüber anderen Belangen (Landwirtschaft, Jägerschaft) wurden Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern um das Plangebiet mit Ausnahme der südlichsten Plangrenze festgesetzt; hier war ein Räumstreifen im Bereich des Gewässers III. Ordnung von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Die Einzäunung des gesamten Gebietes soll innerhalb der festgesetzten Pflanzungen in unauffälliger Farbgebung vorgenommen werden.

Soweit Gehölze (Sträucher und Bäume) in den vorgenannten Flächen angepflanzt werden, sollten hier standortheimische Arten genommen werden. Als standortheimisch gelten die Arten der Anlage zur Begründung.

## **4.2 Verkehrsflächen**

Das Plangebiet ist von aussen bereits durch vorhandene landwirtschaftliche und Forstwege an das übergeordnete Straßennetz bzw. an Gemeindestraßen angebunden. Die das Gebiet unmittelbar tangierenden und durchlaufenden Wege sind im Eigentum des Realverbandes der Gemarkung Neustadt a. Rbge.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. bei dessen Realisierung wird wegen der Attraktion der Anlage zusätzliche Öffentlichkeit dorthin in die bisher relativ ruhige Landschaft gezogen. Es ist jedoch nicht beabsichtigt, jeden Verkehr nach dorthin zuzulassen. Bei der Zuwegung zu den im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 131 gelegenen Flächen handelt es sich um Wege des Realverbandes der Gemarkung Neustadt a. Rbge. Gemäß § 7 Abs. 1 des Realverbandesgesetzes dürfen Verbandsmitglieder und deren Pächter (Berechtigte) die Wege des Realverbandes benutzen. Sowohl die Eigentümer der im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 131 gelegenen Flächen sowie die Stadt Neustadt a. Rbge. sind Mitglieder des Realverbandes und können die Zuwege zum geplanten Freizeitgelände benutzen. Dieses Recht ergibt sich aus § 7 Realverbandesgesetz. Für eine über ein normales Maß hinausgehende Nutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen des Realverbandes durch einzelne Mitglieder können besondere (erhöhte) Beiträge erhoben werden (§ 29 Realverbandesgesetz). Dazu ist eine spezielle Vereinbarung zwischen dem Mitglied und dem Realverband abzuschließen. Die Kostenregulierung nach § 29 Realverbandesgesetz stellt eine ausreichende Erschließung als solche jedoch nicht in Frage.

Das BauGB legt nicht fest, welche Anforderungen an die Erschließung zu stellen sind, um sie als ausreichend anzusehen. Sie richten sich nach dem jeweiligen Vorhaben und dem Umfang des Zu- und Abgangsverkehrs. Soweit Landesrecht in den Entscheidungsvorgang einzubeziehen ist, läßt die NBauO ausdrücklich Miteigentum an dem für die Zuwegung erforderlichen Grundstück als hinreichende Sicherung zu.

Eine Benutzung der Zuwegung auch durch Besucher des Freizeitgeländes, die nicht zu dem vorgenannten Personenkreis gehören, wäre hierin eingeschlossen. Eine weitere Erschließungsstraße wird zur Zeit östlich des Planbereiches mit Anschluss an die Siemensstraße gebaut. Aus der Sicht der Stadt Neustadt a. Rbge. ist das Erschließungssystem für die geplante Anlage ausreichend, etwaige bauliche Maßnahmen an den Realverbandswegen sind über Beiträge oder Kostenregulierung durch den Realverband zu finanzieren.

Gemäß § 1 Abs. 1 des Gesetzes über die Ordnung in Feld und Forst (FFOG) und § 27 Bundesnaturschutzgesetz kann die Allgemeinheit die freie Landschaft wie hier die Zuwegung zum Freizeitgelände frei betreten. Nach § 2 FFOG dürfen Wege in der freien Landschaft wie die Zuwegung zum Freizeitgelände mit Fahrrädern befahren werden. Sofern die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit auf Radfahrer und Fußgänger beschränkt wird, genügen die vorgenannten Rechte.

Sofern auch eine Zugangsmöglichkeit mit Kraftfahrzeugen eröffnet werden soll, ist entweder ein Erwerb der betreffenden Wegeflächen durch die Stadt Neustadt a. Rbge. oder eine vertragliche Regelung gemäß § 3 Abs. 1 FFOG mit dem Realverband über diese weitergehende Benutzung der Wege notwendig. Das ist jedoch nicht beabsichtigt.

Die innere Erschließung erfolgt durch Geh- und Fahrwege, die gleichzeitig als Stellflächen für die Pkw der Anlieger dienen können. Gemeinschaftsstellplätze sind zusätzlich und zur Freihaltung des Plangebietes von fließendem und ruhendem Verkehr durch kurzzeitige Besuche von Anliegern an der Nordseite des Plangebietes am Reitplatz sowie am geplanten Gemeinschaftshaus angeordnet, von wo aus das Gebietsinnere erreicht werden kann. Der breiter angelegte Haupteerschließungsweg und Verbindungsweg zu den o. a. Gemeinschaftsplätzen und Anlagen ist für die Allgemeinheit

bewußt zugänglich gemacht, um sie zumindest als Betrachter an der Nutzung des Plangebietes teilhaben zu lassen. Wegen der Eigenart dieses Baugebietstyps wurde versucht, folgendes Prinzip zu befolgen:

So viel Erschließung wie zur Sicherung der öffentlichen Belange nötig, aber – wegen der Kosten – so wenig Erschließung wie möglich, um den Erschließungsträgern und erholungsuchenden Bürgern oder Trägern der Freizeitanlagen nicht unnötige Kosten aufzubürden.

#### **4.3 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet kann an die städtischen Einrichtungen der Stadtwerke Neustadt a. Rbge. für Trinkwasser im Baugebiet Parkwiesen bzw. über die private Leitung des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes angeschlossen werden. Die Abwasserentsorgung ist durch den im Planbereich gelegenen Anschluss an das städtische Kanalnetz gesichert.

Die Entsorgung des Gebietes für das Oberflächenwasser erfolgt durch Versickerung auf den Rasenflächen und den übrigen nahezu unversiegelten Flächen des Plangebietes. Hierdurch wird gewährleistet, dass der Vorfluter auch bei Abflussspitzen nicht übermäßig belastet wird.

Die Beseitigung des Mülls erfolgt durch die Abfallbeseitigungsgesellschaft Landkreis Hannover e. V., wobei die Müllsäcke von den Müllproduzenten bis an die nächste von Müllfahrzeugen befahrbare öffentliche Verkehrsfläche gebracht werden müssen.

Die notwendige Löschwasserversorgung von 24 cbm/l wird durch vorhandene Teiche und durch Saugbrunnen sichergestellt.

#### **4.4 Grünfläche – Spielplatz**

Obwohl für Sondergebiete Spielplätze gemäß Niedersächsischen Gesetz für Spielplätze nicht erforderlich sind, wurde eine Fläche hierfür festgesetzt.

#### **4.5 Landschaftsschutz/Eingriffsregelung**

Das Plangebiet liegt im Bereich des Naturraumes „Hannoversche Moorgeest“ zwischen den Feuchtgebieten der Leineaue und des Toten Moores. Es herrschen grundwasserbeeinflusste, sandige und vergleyte Böden vor. Die potentiell natürliche Vegetation ist der feuchte Buchen-Traubeneichenwald mit Übergang zum feuchten Eichen-Birkenwald im Westen.

Traditionell wurden diese Flächen als Grünland genutzt – seit etwa 30 Jahren als Pferdeweiden.

In dieser Zeit sind zahlreiche Lauben- und Stallgebäude illegal errichtet worden.

In der Bilanzierung zur Eingriffsregelung wird der Zustand von dieser Entwicklung als Ausgangssituation angenommen.

Zur Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft und der entsprechenden Kompensationsmaßnahmen wird das Verfahren „Bewertung von Eingriffen in Natur und

Landschaft/Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“ aus Nordrheinwestfalen (sog. NRW-Modell) angewandt.

- Bestandsaufnahme der Ausgangssituation:

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 90.004 m<sup>2</sup>

Grünfläche (Pferdewiesen) =	83.293 m <sup>2</sup> x 2 „Ökopunkte“ =	166.586
Feldgehölze	= 6.711 m <sup>2</sup> x 8 „Ökopunkte“ =	53.688
		<u>„Ökopunkte“ insges.: 220.274</u>

- Zustand gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Versiegelung durch Überbauung	= 1.650 m <sup>2</sup> x 0 „Ökopunkte“ =	0
Parkfläche (Mineralgemisch)	= 715 m <sup>2</sup> x 1 „Ökopunkt“ =	715
Zuwegung	= 2.623 m <sup>2</sup> x 1 „Ökopunkt“ =	2.623
Reitplatz	= 2.190 m <sup>2</sup> x 1 „Ökopunkt“ =	2.190
Teiche	= 250 m <sup>2</sup> x 3 „Ökopunkte“ =	750
Grünfläche (Pferdewiesen)	= 75.865 m <sup>2</sup> x 2 „Ökopunkte“ =	151.730
Feldgehölze	= 6.711 m <sup>2</sup> x 8 „Ökopunkte“ =	53.688
		<u>„Ökopunkte“ insges. 211.696</u>

- Kompensation:

Zwischen der Ausgangssituation und dem Planzustand besteht ein Defizit von 8.578 Punkten.

Es sollen deshalb im Plangebiet auf 2.257 m<sup>2</sup> Pferdewiese Feldgehölze angepflanzt werden (von 2 „Ökopunkten“ auf 8). Hiermit ist der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen.

## 5. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBVG)

Für die geplante Bebauung soll durch die Festsetzungen einer ÖBVG ein großzügiger Rahmen gesetzt werden, der verbürgt, dass die im städtebaulichen Konzept vermerkten Ziele der weitgehenden Erhaltung des natürlichen Landschaftsbildes bzw. Vermeidung einer Beeinträchtigung erreicht werden.

Dies geschieht mit Hilfe von Begrenzungen der Traufhöhe, der Dachneigungen sowie der Farbgebung und des Materials der Gebäudefassaden. Die ÖBVG wird in einem eigenen Verfahren aufgestellt.

## **6. Durchführung des Bebauungsplanes**

### **6.1 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **6.2 Kosten für die Stadt**

Der Stadt Neustadt a. Rbge. entstehen bei der Durchführung der geplanten Maßnahmen voraussichtlich keine Kosten.

Ausgearbeitet:

Hannover, den 26.10.1989

Landkreis Hannover  
- Planungsamt -  
Im Auftrage

gez. Jonck

Geändert:

Neustadt a. Rbge., den 26.10.1999

Stadt Neustadt a. Rbge.  
- Stadtplanungsamt –  
Im Auftrage

gez. Schlupp

Neustadt a. Rbge., den 27.10.1989

Stadt Neustadt a. Rbge.  
- Stadtplanungsamt -  
Im Auftrage

gez. Knieriem

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am **09.08.2001** als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 131 der Stadt Neustadt a. Rbge. vom **02.05.2000** bis einschließlich **02.06.2000** öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 09.08.2001

STADT NEUSTADT A. RBGE.

gez. Heidemann

Bürgermeister

gez. Häsele

Stadtdirektor

L.S.

sc431beg