

Bauleitplanung der Stadt Neustadt a. Rbge.



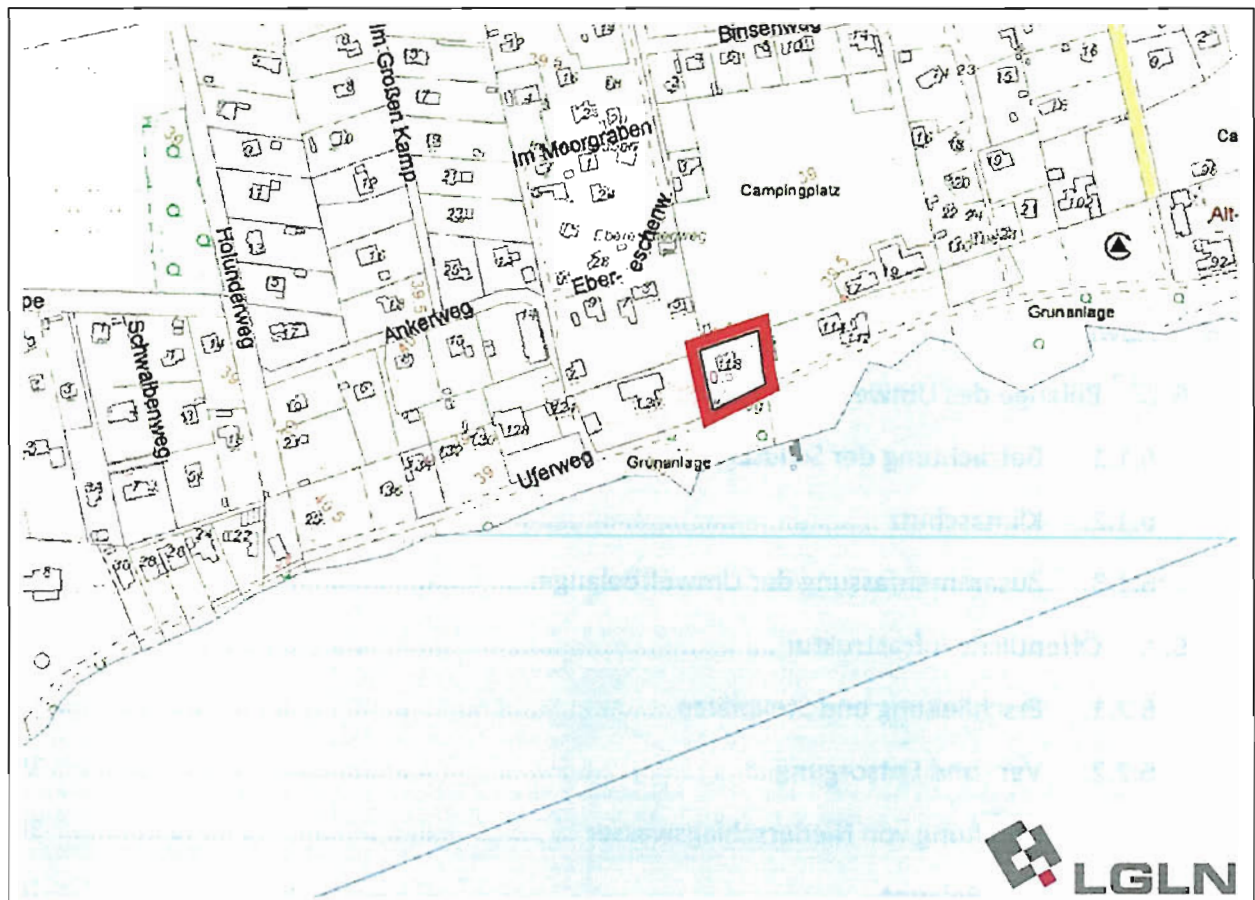
Stadtteil Mardorf

Bebauungsplan Nr. 208 „Alt-Mardorfer-Kämpe“

1. beschleunigte Änderung

Verfahren gemäß § 13a BauGB

- Abschrift -



Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© LGLN 2014, Quelle: (http://www.gis.hannit.de/Neustadt_fnp/)

Bearbeitung:

• **plan Hc** •

Büro für Stadtplanung

Architekt • Stadtplaner

Dipl.-Ing. Ivar Henckel

Schmiedeweg 2

31542 Bad Nenndorf

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung, Ziel und Zweck der Planung	4
2. Räumlicher Geltungsbereich und Bestand	4
3. Beschleunigtes Verfahren	6
4. Übergeordnete Planungsebenen	6
5. Inhalt der Änderung des Bebauungsplans	8
5.1. Rechtsgrundlagen	8
5.2. Planungsrechtliche Festsetzungen	8
5.2.1. Art der baulichen Nutzung	8
5.2.2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	9
5.2.3. Überbaubare Grundstücksflächen	9
5.2.4. Pflanzbindung und Erhalt/Anpflanzung von Bäumen	10
6. Abwägungsrelevante Belange	11
6.1. Belange des Umwelt- und Naturschutzes	11
6.1.1. Betrachtung der Schutzgüter	12
6.1.2. Klimaschutz	14
6.1.3. Zusammenfassung der Umweltbelange	15
6.2. Öffentliche Infrastruktur	15
6.2.1. Erschließung und Stellplätze	15
6.2.2. Ver- und Entsorgung	16
6.2.3. Ableitung von Niederschlagswasser	16
6.3. Sonstige Belange	16
6.3.1. Nachbarschutz	16
6.3.2. Denkmalschutz	16
6.3.3. Zivil- und Katastrophenschutz, Löschwasser	16
6.3.4. Altlasten	17
6.4. Zusammenfassung der Belange und Abwägung	17
7. Planungshinweise	18

Begründung

7.1.	Flächenbilanz	18
7.2.	Bodenordnung, Durchführung und Kosten	18
7.3.	Allgemeine Hinweise	18
7.4.	Bearbeitung des Verfahrens	18
7.5.	Verfahrensvermerk.....	19
Anlage 1	Ursprungsbebauungsplan Ausschnitt	(1 Seite)
Anlage 2	Bestand	(1 Seite)
Anlage 3	Naturparkhaus - Entwurfsplanung auf Grundlage des Wettbewerbs	(1 Seite)
Anlage 4	Ermittlung der Ersatzpflanzungen	(1 Seite)
Anlage 5	Stellplätze für Besucher und externe Ersatzpflanzungen	(1 Seite)

Begründung

1. Vorbemerkung, Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 208 „Alt-Mardorfer-Kämpe“. Der B-Plan wurde am 06.04.1989 als Satzung durch den Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. beschlossen und ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Hannover am 18.10.1990 in Kraft getreten.

Für das Grundstück, auf dem die Änderung durchgeführt wird, bestehen derzeit Baurechte für Wochenendhäuser. Zur Stärkung des Tourismusangebotes ist vorgesehen, das vorhandene, freistehende Wochenendhaus abzureißen und an gleicher Stelle ein Informations- und Ausstellungsgebäude für den Naturpark Steinhuder Meer zu errichten. Der bestehende Bebauungsplan ist daher hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung zu ändern.

Die Entwicklung von Einrichtungen zur Information und Freizeitgestaltung mit kulturellen Angeboten und unterschiedlichen Arbeitsmöglichkeiten stärkt den Tourismus in Mardorf und unterstützt besonders das Konzept „Neustädter Land – Familienland“.

Das Grundstück liegt unmittelbar an dem von Besuchern stark frequentierten Uferweg am Nordufer des Steinhuder Meeres und nahe der Jugendherberge, wodurch hohe Gästezahlen zu erwarten sind. Das Haus soll ganzjährig genutzt werden und ist damit besonders geeignet, auch in den besucherschwachen Jahreszeiten Tagesgäste ans Nordufer zu ziehen.

Die Realisierung des Informations- und Ausstellungsgebäudes für den Naturpark Steinhuder Meer entspricht den Zielen der Stadt Neustadt a. Rbge., am Nordufer Angebote für den Tourismus zu entwickeln. Mit diesem Bauwerk entsteht eine neue Attraktion am Nordufer, die aufgrund ihrer Nutzung, Lage und ganzjährigen Öffnungszeit viele neue Besucher anziehen wird. Auch Radwandertouristen werden durch das Angebot von E-Bike-Ladestationen verstärkt angesprochen. Durch die Anordnung einer öffentlich zugänglichen Toilette wird den Komfort für Besucher des Nordufers erhöhen. Das Haus und die Außenanlagen werden barrierefrei errichtet, um auch den spezifischen Bedürfnissen mobilitätseingeschränkter Menschen gerecht zu werden. Insgesamt schafft die geplante Nutzung die Voraussetzungen für eine attraktive Gestaltung und Aufwertung des Norduferbereiches im Stadtteil Mardorf und ist geeignet, den Tourismus am Nordufer zu stärken, damit auch in Zukunft die Lebendigkeit und Funktionsfähigkeit des touristischen Standortes Mardorf erhalten bleibt.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Bestand

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 208 „Alt-Mardorfer-Kämpe“ umfasst das Flurstück 70/32 der Flur 11, Gemarkung Mardorf, dass aus dem ehemaligen Flurstück 70/31 heraus getrennt wurde. Die Flurstücksnummern und Flächen der beiden genannten Flurstücke sind vom Katasteramt vorab vergeben und werden durch Übernahme abschließend bestätigt.

Begründung

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1010 qm, entspr. ca. 0,10 ha.

Das Plangebiet liegt am Nordufer des Steinhuder Meeres inmitten des Wochenendhausgebietes am östlichen Ortsrand von Mardorf. Der Geltungsbereich grenzt im Süden an den Uferweg vom Steinhuder Meer, im Westen an einen gastronomischen Betrieb und im Norden und Osten an das Camping- und Freizeitgelände des Landes-Kanuverbandes Niedersachsen e.V., deren Zufahrt auch die Nordseite des Plangebietes erschließt.

Der aktuelle Bestand stellt sich wie folgt dar: Abgesehen vom prägenden Baumbestand und dem Gebäude (Wochenendhaus mit einer Grundfläche von 85 m²) sind die Freiflächen auf dem Grundstück von jeglichem Bewuchs befreit. In Ost-West-Richtung verläuft in dem dünnigen Gelände ein Höhenversprung von ca. 1 m.



Abb. 1: Nördliche Grundstücksseite (Zufahrt)



Abb. 2: Südliche Grundstücksseite (Uferweg)



Abb. 3: Blick von der Süd-Ost-Ecke über das Grundstück (Fotos: Henckel 10/2014)

Begründung

3. Beschleunigtes Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes wird als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren, gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB durchgeführt.

Die Voraussetzungen nach Baugesetzbuch werden dafür erfüllt:

- Die überbaubare Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m² Grundfläche.
- Voraussichtlich sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die eine Umweltprüfung erforderlich machen.
- Es besteht keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, zumal das Vorhaben vollständig in die vorhandene „Ortslage“ integriert ist.

Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung hinsichtlich FFH-Gebiete oder Europäischer Vogelschutzgebiete vor. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt im beschleunigten Verfahren nicht. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist aus rechtlicher Sicht ebenfalls nicht erforderlich. Aus städtebaulichen Gründen soll dennoch eine Kompensation des zu erwartenden Verlustes an Baumstandorten durchgeführt werden.

Daher sieht das Beteiligungsverfahren somit folgende Verfahrensschritte vor:

- Der betroffenen Öffentlichkeit wird durch eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird durch die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. Übergeordnete Planungsebenen

Landes- und Regionale Raumordnung

Gemäß § 1 (4) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und somit auch den Zielen der Landes- und Regionalplanung anzupassen.

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen (novellierte Fassung vom 21. Januar 2008, bekannt gemacht am 29.01.2008) stellt die Stadt Neustadt a. Rbge. als Mittelzentrum dar, während der Stadtteil Mardorf im LROP nicht erwähnt wird.

Durch Änderungsverordnung von 24. September 2012 (Nds. GVBL S. 350) wurde das LROP hinsichtlich der Aussagen zum Klimaschutz zur Sicherung der Rohstoffgewinnung in Niedersachsen, zu vorsorgenden Regelungen zur raumverträglichen Umsetzung der Energiewende, wie zur Wind- und Solarenergienutzung und zum Netzausbau und zu Trassenplanungen aktualisiert.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) der Region Hannover, das im 2005 in Kraft getreten ist, bildet die Grundlage für die räumliche und strukturelle Entwicklung der Region.

Begründung

Die nachfolgenden Textstellen der beschreibenden Darstellung des RROP nehmen Bezug zum Naturpark Steinhuder Meer und der angestrebten touristischen Entwicklung:

- *(D.2.1 05) Der in der zeichnerischen Darstellung festgelegte „**Naturpark Steinhuder Meer**“ ist funktional zu sichern und organisatorisch zu stärken.*
- *(D 3.1 11) In der Region Hannover sind durch geeignete Maßnahmen die Entwicklungsbedingungen für den Tourismus zu sichern und zu verbessern. Aufgrund des kulturellen und infrastrukturellen Angebotes und der naturräumlichen Voraussetzungen sollten Tourismusfunktionen vorrangig in der Landeshauptstadt Hannover sowie in den Bereichen **Steinhuder Meer**, Deister und Burgdorfer Land weiterentwickelt und gefördert werden. Im Bereich **Steinhuder Meer** und Deister sollten die Ansätze zur teilräumlichen Kooperation mit den benachbarten Planungsräumen gestärkt werden, um die Attraktivität des touristischen Angebotes kooperativ zu steigern und abgestimmte Konzepte zu entwickeln bzw. umzusetzen. Maßnahmen zur Förderung des Tourismus sind mit den Belangen von Naturschutz, Landespflege und Naherholung abzustimmen.*

Die Belange beider Raumordnungsprogramme werden durch die Planänderung nicht berührt, da keine raumordnungswirksamen Änderungen vorgenommen werden. Insbesondere das Ziel der Regionalplanung, die Entwicklung der touristischen Nutzung zu stärken, wird durch das Vorhaben unterstützt.

Flächennutzungsplan

Für die Stadt Neustadt a. Rbge. besteht der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 2000, der mit seiner Bekanntmachung am 20.06.2002 rechtswirksam wurde. Dieser stellt den gesamten Bereich des Ursprungsbebauungsplans als Sonderbauflächen Wochenendhausgebiet (So Woch) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dar.

Die Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechen den Darstellungen des FNP. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans wird ebenfalls gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da es sich bei der geplanten Nutzung um eine Infrastruktureinrichtung für das Erholungsgebiet So Woch handelt.

Schutzgebiete

Zum Schutz des Europäischen ökologischen Netzes "Natura 2000" werden FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete teilweise als Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Begründung

Das Steinhuder Meer gehört zum FFH-Gebiet "Steinhuder Meer mit Randbereichen" (Landesinterne Nr. 094, EU-Kennzahl 3420-331) sowie zum EU-Vogelschutzgebiet "Steinhuder Meer" (Landesinterne Nr. V42, EU-Kennzahl DE 3521-401).¹

5. Inhalt der Änderung des Bebauungsplans

5.1. Rechtsgrundlagen

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 208 „Alt-Mardorfer-Kämpe“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 20.11.2014 I 1748
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.6.2013 I 1548.

5.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1. Art der baulichen Nutzung

Im Ursprungsbebauungsplan ist der Geltungsbereich der Änderung zum Großteil als „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ mit der Zweckbestimmung für Wochenendhäuser festgesetzt. Eine kleinere Teilfläche im südlichen Grundstücksbereich ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Beide Festsetzungen stehen der Zielvorstellung, im Plangebiet ein Informations- und Ausstellungsgebäude mit Büroräumen und einer Einliegerwohnung zu errichten, entgegen.

Um die geplante Bebauung zu ermöglichen, wird der Änderungsbereich künftig als „Sondergebiet Erholung“ mit der Zweckbestimmung „Informationszentrum“ gemäß § 10 BauNVO festgesetzt. Die zulässigen Nutzungen werden im Rahmen einer textlichen Festsetzung konkretisiert.

Die Festsetzungen werden im Sinne eines Angebotsplanes formuliert, auch wenn für die Bebauung bereits ein konkretes Konzept zu Grunde liegt. Das Konzept beruht auf dem Ergebnis aus dem Architektenwettbewerb aus dem Frühjahr 2014, zu dem die Region Hannover eingeladen hatte. Der aktuelle Entwurf, der auf dem Siegerentwurf des Wettbewerbsergebnisses vom Büro btp architekten Hannover (Nils Brandenburg und Oliver Tebarth) basiert, ist der Begründung als Anlage 3 beigelegt.

¹ Leitfaden Maßnahmenplanung Stillgewässer – Seebericht Steinhuder Meer, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN, 2010, S. 23)

Begründung

Gemäß der Ausschreibung des Wettbewerbes soll im Plangebiet ein Naturparkhaus mit Ausstellungsflächen zum Lebensraum Steinhuder Meer errichtet werden, das auch Teile der Geschäftsstelle des Naturparks beherbergen soll. Das Gebäude soll neben den Büroräumen einen Counterbereich für touristische Informationen und die Ausstellung beherbergen. Darüber hinaus ist eine kleine Wohnung (Einliegerwohnung) für Absolventen eines freiwilligen ökologischen Jahres angedacht. Im Außenbereich sollen Nebengebäude u.a. mit einer ergänzenden öffentlichen Sanitäreinrichtung und einer Ladestation für E-Bikes das Angebot vervollständigen.

Die einzelne Einliegerwohnung bleibt der Hauptnutzung untergeordnet, um zu gewährleisten, dass sich in diesem Gebäude kein eigenständiges Dauerwohnen etabliert, das auch in dem umgebenden Ferienhausgebiet nicht zulässig ist.

Um das geplante Konzept planungsrechtlich zu fassen, werden folgende allgemein zulässigen Nutzungen festgesetzt:

- Anlagen für Erholung, Tourismus, Information und Ausstellungen,
- Anlagen für Verwaltungen,
- eine Wohnungen, die der Hauptnutzung dient,
- Nebenanlagen zur Ergänzung des Tourismusangebotes (u.a. öffentliche Sanitäreinrichtungen)

5.2.2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich eng am Siegerentwurf des zuvor genannten Wettbewerbes. Die Festsetzungen sind so ausgelegt, dass sie die Obergrenze einer künftigen Bebauung definieren, die sich städtebaulich gut in das nähere Umfeld einbindet. Danach wird eine maximal zulässige Versiegelung der Grundfläche für die Bebauung im Rahmen der Hauptnutzung in der Größe von 280 m² festgesetzt. Einschließlich der Nebenanlagen, Zuwegungen und Stellplätze wird eine maximale Versiegelung des Grundstückes auf 500 m² begrenzt.

Ergänzend wird eine offene Bauweise und die Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt, um den Wettbewerbsentwurf planungsrechtlich sicher umsetzen zu können. Gleichzeitig wird die maximal zulässige Gebäudehöhe, als Oberkante der baulichen Anlage (Attika, First) auf 48 m über NN begrenzt, um ein überdimensionierten Baukörper auszuschließen. Gemäß dem aktuellen Architektenentwurf befindet sich die Oberkante des Erdgeschossfußbodens auf einer Höhe von 39,6 m über NN und erreicht eine Höhe von 8,00 m bis zur Attika.

5.2.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gebildet, in der das Hauptgebäude erstellt werden soll. Sie sind so ausgebildet, dass die geplante Bebauung realisiert werden kann. Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Begründung

5.2.4. Pflanzbindung und Erhalt/Anpflanzung von Bäumen

Das Grundstück und das direkte Umfeld sind mit Einzelbäumen und Baumgruppen bestanden, die in dem Bestandsplan (Anlage 2) dargestellt sind. Mit dem Neubau, gemäß Vorentwurf (Anlage 3), werden 4 Birken (*Betula*) und 4 Kiefern (*Pinus*) mit durchschnittlichem Alter von 30-40 Jahren gefällt. Dieser Eingriff wird aus städtebaulichen Gründen kompensiert, um den waldartigen Charakter auf dem Grundstück und im sonstigen Mardorfer Wochenendhausbereich zu erhalten, zu ergänzen bzw. die hohe Aufenthaltsqualität am Nordufer insgesamt zu stärken. Zudem wird auf der westlichen Grundstücksgrenze, bei den verbleibenden Bäumen, eine fachgerechte Unterpflanzung mit Strauchhecken vorgesehen. Für die Bäume auf dem Grundstück wird zudem darauf hingewiesen, dass sie während der Bauzeit gemäß DIN 19820 zu schützen sind.

Zur Sicherung der ökologischen und gestalterischen Ziele werden die nachfolgenden Festsetzungen getroffen, die mit M 1 bis M 4 bezeichnet sind:

Zu erhaltende Bäume (gem. § 9 (1) 25b BauGB) - M 1

Die gekennzeichneten, im Gebiet vorhandenen Großbäume: Kiefern (Dreiergruppe) sind zu erhalten und langfristig in ihrem Bestand zu sichern. Sollte ein Baum im Plangebiet aus baubedingten Gründen entfallen, sind als Ersatz mindestens 3 neue Bäume zu pflanzen. Rodungen und Ersatzpflanzungen sind im Einvernehmen und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Pflanzmaßnahmen auf dem Grundstück (gem. § 9 (1) 25a BauGB) - M 2

Auf 50 % der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind inselartige Bereiche mit Strauch-Hecken unter den Gehölzen fachgerecht anzulegen und zu erhalten. Es handelt sich um folgende Arten:

Gemeiner Wacholder (*Juniperus communis*), Gewöhnliche Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Hunds-Rose (*Rosa canina*). Die Arten sind gemischt auf Lücke im Raster 1,50 x 1,50 m zu pflanzen. Die Sträucher haben die Qualität 2 x verpflanzt, Größe 80 - 100 aufzuweisen. Abgängige Gehölze sind bis zum Anwacherfolg 1:1 zu ersetzen. Es wird festgesetzt, dass die Maßnahmen zum Anpflanzen von Sträuchern spätestens in der auf die Inbenutzungnahme der baulichen Maßnahmen bzw. der Fertigstellung der Erschließungsanlagen unmittelbar folgenden Pflanzperiode (Herbst bis Frühjahr) auszuführen sind.

Baumpflanzungen auf externen Flächen (gem. § 9 (1) 25a BauGB) - M 3

Als Ersatz für die zu fällenden Bäume sind je Baum 3 neue, standortgerechte und heimische Großbäume und Apfelbaum-Hochstämme auf dem Grundstück der Region Hannover (Gemarkung Mardorf, Flur 12, Flurstück 45/5) zu pflanzen. Die Ersatzpflanzungen sind bis spätestens März 2016 durchzuführen. Die externen Baumpflanzungen sind vertraglich zu sichern.

Begründung

Für die bestimmten Anpflanzungsgebote von Bäumen werden folgende Arten festgesetzt: Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Linde (*Tilia platyphyllos*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Esche (*Fraxinus excelsior*) und Apfelbäume in alten Sorten. Die Bäume haben die Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, StU 16/18 cm. Jeder Baum ist in einer unbefestigten Vegetationsfläche (Baumscheibe) von mindestens 6 qm anzupflanzen. Die festgesetzten, neu zu pflanzenden Bäume sind im Abgangsfall 1:1 zu ersetzen.

Versickerung anfallendes Niederschlagswasser (gem. § 9 (1) Nr.9 BauGB) - M 4

Es wird festgesetzt, dass das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes durch geeignete Maßnahmen zu versickern ist, da die Bodenverhältnisse dies zulassen.

Hinweis auf Bepflanzung im Bereich der Binnendünen

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird durch die Untere Naturschutzbehörde der Region Hannover (UNB) darauf hingewiesen, dass sich im Westen des Flurstückes 70/32, Flur 11, Gemarkung Mardorf eine etwa ca. 1,5 Meter hohe Dünenstruktur befindet. Seitens der Naturschutzbehörde sollen die Binnendünen am Nordufer des Steinhuder Meeres entsprechend eines Schutzkonzeptes gepflegt und insbesondere von Gehölzen freigestellt werden, da diese die Lebensgemeinschaften der Dünen durch Verschattung verdrängen.

Auf der Grundstücksfläche verbleiben auch nach der geplanten Bebauung erkennbare Binnendünenbereiche. In Abstimmung mit den betroffenen Trägern öffentlicher Belange (UNB und der Ökologischen Schutzstation Steinhuder Meer (ÖSSM)) sollen die Dünenbereiche mit einer typischen Bepflanzung aus standortgerechten Pflanzen entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste entwickelt werden. Da es sich vorwiegend um Gräser handelt und die spätere Ausführung stark im Zusammenhang mit der späteren Außengestaltung gesehen werden muss, wird die Maßnahme lediglich als Hinweis formuliert und auf die Planzeichnung übernommen.

Für die Grundstücksgestaltung im Bereich der Binnendünen wird eine typische Bepflanzung entsprechend der nachfolgenden Liste empfohlen: Silbergras (*Corynephorus canescens*), Sand-Straußgras (*Agrostis vinealis*), Frühlings-Spark (*Spergula morisonii*), Bauernsenf (*Teesdalia nudicaulis*), Sand-Segge (*Carex arenaria*), Sandglöckchen (*Jasione montana*), Nelken-Hafer-schmiele (*Aira caryophylla*)

Die Änderung der Planzeichnung, der Hinweise und die Ergänzung der Begründung erfolgen im Einvernehmen mit den betroffenen Trägern und Behörden und berühren gleichzeitig nicht die Grundzüge der Planung, weil das geplante Bauvorhaben dadurch nicht tangiert ist.

6. Abwägungsrelevante Belange

6.1. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Begründung

Das NATURA 2000 Gebiet „Steinhuder Meer“ ist nur ca. 30 -50 m vom Plangebiet entfernt. Trotz dieses geringen Abstandes, aber aufgrund des vergleichbar geringfügigen Eingriffs, durch eine Wiedernutzbarmachung einer bereits bebauten Fläche, ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden von der Planung nicht berührt.

Für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans wird auf die Durchführung einer vollständigen Eingriffsbilanzierung verzichtet. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes sind nicht erforderlich, da es sich um einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB handelt.

Dennoch werden die Belange des Umwelt- und Naturschutzes inhaltlich abgehandelt, um die Auswirkungen der Planung darzustellen und in die Abwägung zur Planung einzustellen. Hierzu werden die möglichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter im Sinne der Systematik einer Umweltprüfung kurz beschrieben und bewertet.

6.1.1. Betrachtung der Schutzgüter

Schutzgut	Mögliche Auswirkungen und Bewertung
<p>Mensch (Gesundheit, sowie Bevölkerung insgesamt)</p>	<p>Die nähere Umgebung ist durch eine touristische Nutzung mit Feriehäusern und Campingplätzen geprägt. An der Uferpromenade befinden sich zudem gastronomische Betriebe sowie Gebäude und Anlagen örtlicher Wassersportvereine. Zum Gebäudebestand kommt mit dem Ausstellungsgebäude eine touristische Nutzung hinzu, die die gesamte touristische Infrastruktur stärkt.</p> <p>Von einer erkennbaren Auswirkung auf das Schutzgut ist nicht auszugehen.</p>
<p>Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt</p>	<p>Das Siedlungs- bzw. Wochenendhausgebiet am Nordufer des Steinhuder Meeres ist trotz seiner aufgelockerten Bebauung anthropogen überformt. Die umfangreichen Festsetzungen in den Bebauungsplänen zum Erhalt/Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern führen zu einer insgesamt sehr intensiven Durchgrünung der Gartenbereiche mit waldartigem Charakter.</p> <p>Für den Neubau werden voraussichtlich acht Bäume auf dem Grundstück und im Erschließungsbereich gerodet. Sowohl aus städtebaulicher, als auch aus naturschutzfachlicher Sicht erscheint eine Kompensation erforderlich, um den naturnahen Charakter mit prägender Eingrünung zu erhalten. Hierzu werden auf den Grundstücksflächen</p>

Begründung

	<p>mit Pflanzbindungen und Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Darüber hinaus werden Ersatzpflanzungen von Bäumen vorgenommen, die, sofern sie nicht auf dem Grundstück selber durchgeführt werden können, extern realisiert werden.</p> <p>Vorkommen von Arten oder Biotopen mit besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung sind bei dem aktuellen Zustand des Grundstückes und der Nutzung als Freifläche nicht gänzlich auszuschließen, es ergeben sich nach Fertigstellung der Baumaßnahme aber keine grundlegenden Änderungen hinsichtlich der generellen Lebensraumbedingungen. Die ökologischen Funktionen als Nahrungshabitat, Fortpflanzungs- und Ruhestätte sind im Gesamtzusammenhang mit den Nachbargrundstücken, auf denen kein Eingriff erfolgt, nicht erkennbar bzw. nicht wesentlich betroffen.</p> <p>Um eine mögliche Zerstörung von Lebensstätten geschützter Artengruppen zu vermeiden, ist darauf hinzuwirken, die notwendigen Baumfällungen auf dem Flurstück unter Einbindung der UNB innerhalb der gesetzlich geregelten Fristen außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen.</p> <p>Grundsätzlich besteht für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden keine Pflicht für einen Ausgleich. Dennoch wird in dem zuvor beschriebenen Umfang aus städtebaulichen Gründen eine Kompensation durch Baumpflanzungen geleistet.</p> <p>Zusätzlich können auf dem Flurstück nach Fertigstellung der Baumaßnahme - auf freiwilliger Basis - weitere Maßnahmen zum Artenschutz durchgeführt werden.</p>
<p>Boden, Versiegelung</p>	<p>Im Siedlungsbereich steht ein sandiger Untergrund mit dünenartigem Charakter an. Auf dem Gelände befindet sich ein Höhenversprung, der in die Architektur des geplanten Gebäudes integriert wird.</p> <p>Durch die zusätzliche Bodenversiegelung entsteht ein Eingriff. Ein Ausgleich ist aufgrund der Verfahrensart nicht erforderlich.</p>
<p>Landschaft</p>	<p>Grundsätzlich handelt es sich um ein Vorhaben im Siedlungsbestand. Der Verlust von Bäumen wird durch Nachpflanzungen kompensiert, so dass keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten ist.</p>
<p>Wasser (Schmutz-, Oberflächen- und Grundwasser)</p>	<p>Das Schmutzwasser wird der örtlich vorhandenen Kanalisation zugeführt und in der Kläranlage gereinigt.</p>

Begründung

	<p>Aufgrund des erhöhten Versiegelungsgrades gegenüber dem Bestand wird sich der Abfluss an Oberflächenwasser erhöhen. Die Grundwasserneubildung wird durch die Versiegelung der Flächen grundsätzlich berührt. Aufgrund der sandigen Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers auf dem Grundstück möglich, wodurch der Eingriff in das Schutzgut minimiert wird.</p>
Luft	<p>Hier sind keine Auswirkungen erkennbar, da von einer ähnlichen touristischen Nutzung ausgegangen werden kann, wie im näheren Umfeld bereits vorhanden. Damit sind keine beachtlichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.</p>
Klima	<p>Der geringe Umfang des Eingriffs lässt keine Beeinträchtigung der Belange des Klimaschutzes erkennen.</p> <p>Den besonderen Anforderungen des Klimaschutzes, einschließlich solcher Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, soll durch die geplante Bebauung im Passivhausstandard, der Option zur Installation einer Solaranlage auf dem Dach und die Errichtung einer E-Bike-Ladestation auf dem Grundstück im positiven Sinne Rechnung getragen werden.</p>
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	<p>Im Nahbereich befinden sich keine sonstigen Kultur-, oder Sachgüter im Sinne des Gesetzes. Hier sind insgesamt keine negativen Auswirkungen erkennbar.</p>
Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern	<p>Es bestehen zwischen den einzelnen Aspekten des Naturhaushaltes, die zuvor betrachtet wurden, naturgemäß Wechselwirkungen. Es sind jedoch keine Wechselwirkungen erkennbar, die besonders hervortreten und damit beachtlich sind.</p>

6.1.2. Klimaschutz

Gemäß den Grundsätzen der Bauleitplanung soll den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung Rechnung getragen werden, um den derzeit verfügbaren Erkenntnissen über die Folgen des Klimawandels bestmöglich entgegenzuwirken. Hierunter werden zum einen unmittelbar wirksame Klimaschutzmaßnahmen verstanden, zum anderen sollen für den nicht vermeidbaren Teil der Klimaveränderungen Vorsorgemaßnahmen durch eine entsprechende Anpassung erfolgen.

Wie bereits dargelegt, werden die Belange des Klimaschutzes hauptsächlich durch die Wiedernutzbarmachung eines bereits bebauten Grundstückes berücksichtigt. Zudem trägt die

Begründung

Kompensation entfallender Baumstandorte wesentlich dazu bei, die klimatischen Auswirkungen zu minimieren. Für die Bebauung können der Passivhausstandard des Baukörpers, die Möglichkeit zur Errichtung einer Solaranlage auf dem Dach und die E-Bike-Ladestation auf dem Grundstück positiv gewertet werden.

6.1.3. Zusammenfassung der Umweltbelange

Mit den angestrebten Änderungen wird kein Vorhaben begründet oder vorbereitet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Zudem bestehen – wie dargelegt – keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b im BauGB genannten Schutzgüter.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind aufgrund der Tatsache, dass es sich um einen Bebauungsplan handelt, der im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, grundsätzlich nicht erforderlich. Dennoch soll der Verlust von acht Bäumen aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen kompensiert werden. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes werden durch vermeidende (Innenentwicklung) oder vermindernde Maßnahmen (z.B. Pflanzgebot, Versickerung, Bodenschutz durch Festsetzung der maximal versiegelbaren Grundfläche) ausreichend berücksichtigt.

6.2. Öffentliche Infrastruktur

6.2.1. Erschließung und Stellplätze

Die maßgebliche Erschließung erfolgt über das nördlich angrenzende Grundstück (Flurstück 67/12) des Landes-Kanuverbandes Niedersachsen e.V. Im Ursprungsbebauungsplan ist die Erschließung als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht planungsrechtlich festgesetzt. Die Erschließung ist zusätzlich durch Baulast öffentlich rechtlich abzusichern.

Für Fußgänger und Radfahrer wird das Grundstück zusätzlich über den südlich verlaufenden Uferweg erschlossen. Es ist davon auszugehen, dass der überwiegende Anteil der Besucher des Ausstellungs- und des Informationszentrums das Grundstück über den Uferweg erreichen.

Die notwendigen Stellplätze für die Bewohner der Einliegerwohnung und Mitarbeiter (3 Stück, davon zwei behindertengerecht) werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Die darüber hinaus rechtlich notwendigen PKW-Stellplätze für Besucher werden auf einem Parkplatz der Region Hannover, Ecke Meerstraße/Holunderweg (Flurstück 45/5, Flur 12) durch Baulast gem. § 47 (4) NBauO gesichert (vgl. Anlage 5). Nach aktuellem Konzept ist davon auszugehen, dass für alle derzeit geplanten Nutzungseinheiten insgesamt 10 Stellplätze nachzuweisen sind. Der Parkplatz der Region Hannover dient im Übrigen der allgemeinen touristischen Nutzung am Nordufer des Steinhuder Meeres.

Begründung

6.2.2. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Abwasser, Gas und Elektrizität sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz sind durch entsprechende Erweiterungen der in den angrenzenden Gebieten vorhandenen Bestandsleitungen sichergestellt.

Die Bereitstellung der Abfälle erfolgt sinnvollerweise, zusammen mit dem benachbarten Kanuverband, im Bereich der erschließenden Wendeanlage nördlich des Grundstückes.

6.2.3. Ableitung von Niederschlagswasser

Das unbelastete Niederschlagswasser der Oberflächen der Gebäude und versiegelten Flächen wird auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht (vgl. hierzu auch Festsetzung M 4).

6.3. Sonstige Belange

6.3.1. Nachbarschutz

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

6.3.2. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden, so sind diese gemäß § 14 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) der Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Das Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind für vier Werktage in unverändertem Zustand zu belassen und vor Fremdeinwirkung zu schützen.

Im Rechtsplan wird darauf hingewiesen.

6.3.3. Zivil- und Katastrophenschutz, Löschwasser

Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass auch die Löschwasserversorgung sicherzustellen ist und zur Löschwasserentnahme DIN-gerechte Wasserentnahmestellen zu installieren sind. Außerdem ist die Zuwegungen zu bebauten Grundstücken für die Feuerwehr jederzeit zu gewährleisten. Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat gemäß §§ 1 und 2 des Nds. Brandschutzgesetzes vom 18.07.2012 in der zurzeit geltenden Fassung die lt. § 41 NBauO für die Erteilung von Baugenehmigungen erforderliche Löschwasserversorgung in allen Bereichen herzustellen. Für den Grundschutz bereitzustellende Löschwassermengen sind nach der 1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) Arbeitsblatt W 405- zu bemessen. Der Grundschutz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der künftigen Nutzung 1.600 l/min. für eine Löscheinheit von mind. zwei Stunden. Die

Begründung

Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen.

6.3.4. Altlasten

Hinsichtlich einer Belastung durch Altlasten liegen keine Erkenntnisse vor.

6.4. Zusammenfassung der Belange und Abwägung

Ziel der Planung ist es, im Wochenendhausgebiet Mardorf ein Informations- und Ausstellungsgebäude für den Naturpark Steinhuder Meer zu errichten. Hierzu wird ein Wochenendhaus abgerissen, um an gleicher Stelle das „Naturparkhaus“ zu errichten. Mit der Wiedernutzbarmachung des Grundstücks kann einer Ausweisung von Flächen im Außenbereich entgegengewirkt werden. Von Seiten des Gesetzgebers sind Pläne im beschleunigten Verfahren von der Pflicht zum Ausgleich eines Eingriffs freigestellt. Dennoch soll der Verlust von Einzelbäumen ausgeglichen werden. Die weitgehende Berücksichtigung der vorhandenen standorttypischen Bäume und die Sicherung des Waldcharakters am Nordufer sorgen ebenfalls für eine hohe Aufenthaltsqualität am Nordufer. Die übrigen Regelungen zu Umweltbelangen sind insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffsfolgen zu verstehen.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan und die Erörterung der näheren Umstände sind keine erheblichen Auswirkungen erkennbar, die darauf schließen lassen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich der Planung nicht erreicht werden. Gleiches gilt für die nähere Umgebung des Geltungsbereichs der Änderung. Insgesamt wird ein ausgewogenes Ergebnis erreicht, bei dem die öffentlichen und privaten Belange hinreichend beachtet wurden.

Begründung

7. Planungshinweise

7.1. Flächenbilanz

In der nachfolgenden Flächenbilanz werden die Flächenabgaben aus dem vorliegenden Bebauungsplan dargestellt:

Fläche	in Quadratmeter	Anteil in %
Geltungsbereich	1010 qm	100,0 %
Sonstiges Sondergebiet "Erholung" - Infrastruktureinrichtungen	1010 qm	100,0 %

überlagernde Festsetzungen

überbaubare Grundstücksbereiche (innerhalb des Baufeldes)

280 qm

Pflanzbindungen

90 qm

(alle Angaben auf 5 qm gerundet)

7.2. Bodenordnung, Durchführung und Kosten

Das Grundstück gehört in Erbpacht der Region Hannover als Vorhabenträger. Die Eigentumsverhältnisse ändern sich durch die Planänderung nicht. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Durchführung von Bauvorhaben ist möglich, sobald die Rechtsgrundlage gegeben ist. Erschließungskosten fallen nicht an.

7.3. Allgemeine Hinweise

Die vorstehende Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplans, hat aber keinen Satzungscharakter. Alle Inhalte, die als Satzung beschlossen werden, enthält nur der Rechtsplan (Satzung) in Form der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen.

7.4. Bearbeitung des Verfahrens

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung wurde ausgearbeitet von

• **plan Hc** •

Dipl.-Ing. Ivar Henckel • Architekt, Schmiedeweg, 31542 Bad Nenndorf

Büro für Stadtplanung

Bad Nenndorf, 21.05.2015



gez. Henckel

Begründung

7.5. Verfahrensvermerk

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 208 „Alt-Mardorfer-Kämpe“, beschleunigte 1. Änderung, vom **12.02.2015** bis einschließlich **12.03.2015** öffentlich ausgelegen.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am **07.05.2015** als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den **02.Juni 2015**

gez. Sternbeck

A circular stamp with a dashed border containing the initials "L.S." in a bold, sans-serif font.

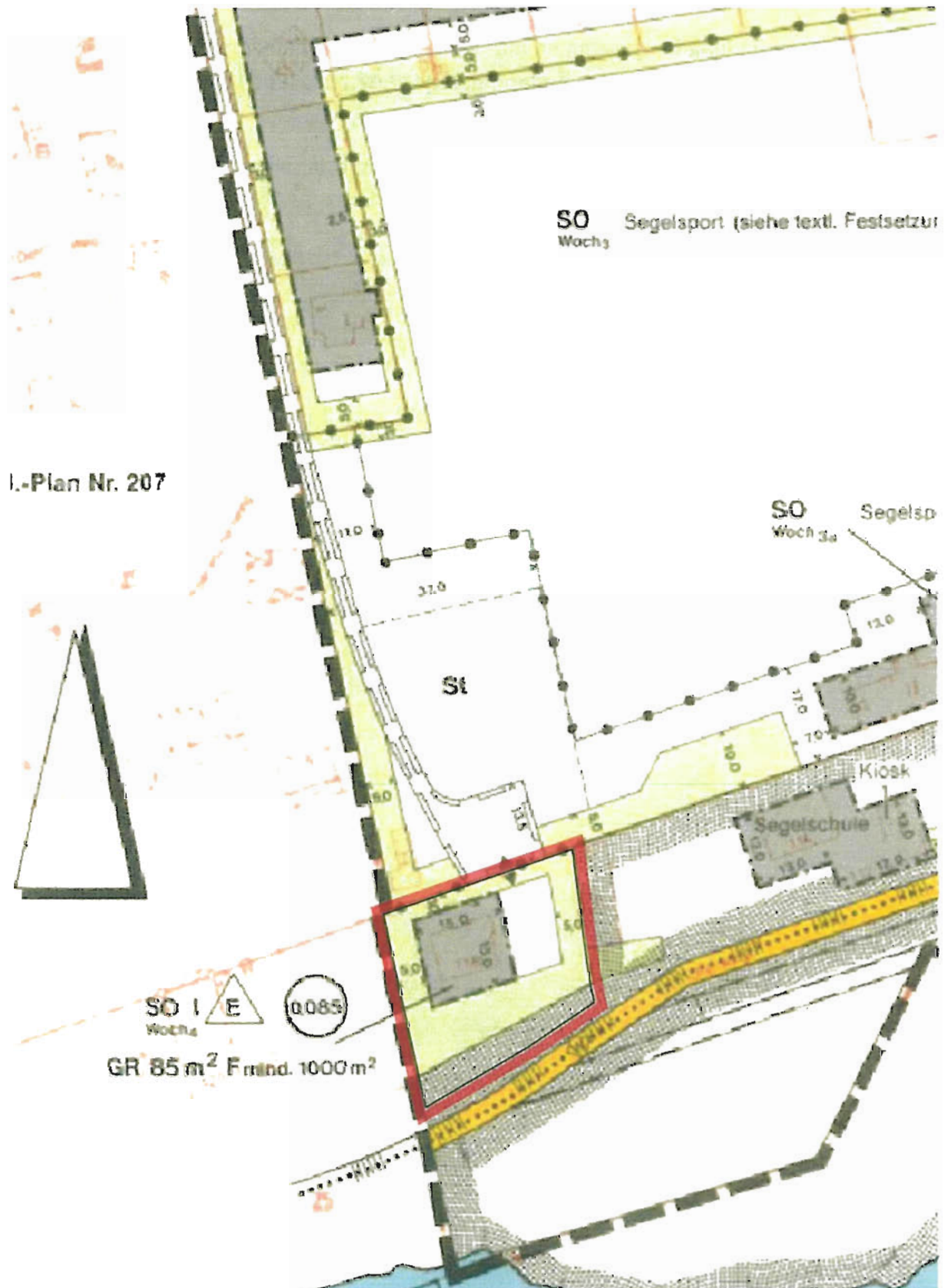
Stadt Neustadt a. Rbge.

Der Bürgermeister

Anlage 1

Ursprungsbebauungsplan

Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 208 „Alt-Mardorfer-Kämpe“ (Ausschnitt)



Plan im Maßstab 1/1000, genordet (rot umrandet - Geltungsbereich der 1. Änderung)

Anlage 2
Bestandsplan



Kartengrundlage Luftbild (Quelle: www.maps.google.de) überlagert mit Vermessungsgrundlage einschließlich eingemessener Baumstandorte

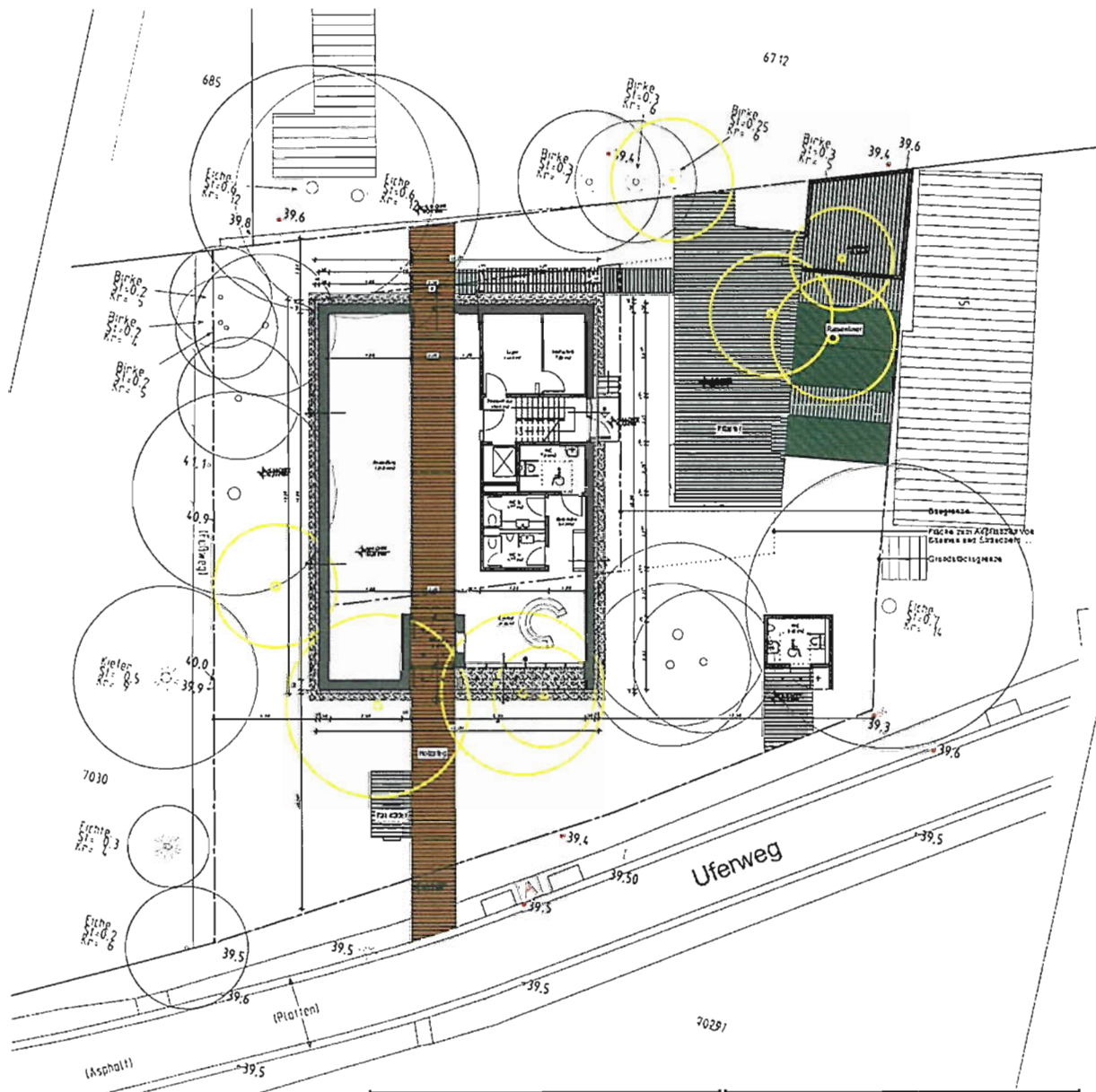
Flächen im Urplan/Bestand:

Grundstück:	1010 m ²
überbaubare Grundstücksbereiche (Baugrenze)	230 m ²
davonanteilige Grundfläche Wochenendhaus (Abriss)	85 m ²
Flächen mit Pflanzbindungen	490 m ²
öffentliche Grünfläche	155 m ²

Anlage 3

Naturparkhaus – Entwurfsplanung auf Grundlage des Wettbewerbs

btp-Architekten, Fridastraße 24, 30161 Hannover



<p>PROJEKT</p> <p>Neubau eines Naturparkhauses in Mardorf</p>	<p>PROJEKTLEITER</p> <p>Dipl.-Ing. Architekt (FH) Eike Brandenburg Dipl.-Ing. Architekt Oliver Tebarth</p> <p>Fridastr. 24 30161 Hannover Tel: 0511 310471-93</p>											
<p>BAUSEHRER</p> <p>Region Hannover Dezernat Finanzen und Gebäudewirtschaft Servicebereich Gebäude</p> <p>Dienstadresse: Barlringstr. 6, 30159 Hannover, Tel: 0511 616-22063 Postadresse: Hildesheimer Str. 20, 30169 Hannover</p>	<p>PROJEKT</p> <p>Grundriss EG</p>											
<p>LEGENDE</p> <p>Entwurfplanung</p> <table border="1"> <tr> <td>Datum:</td> <td>Plan-Nr.:</td> <td rowspan="2" style="text-align: center; vertical-align: middle;">NPM</td> </tr> <tr> <td>Grundriss EG</td> <td>PL102</td> </tr> <tr> <td>Maßstab:</td> <td>Datum Entwurf:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1:200</td> <td>24.11.2014</td> <td></td> </tr> </table>		Datum:	Plan-Nr.:	NPM	Grundriss EG	PL102	Maßstab:	Datum Entwurf:		1:200	24.11.2014	
Datum:	Plan-Nr.:	NPM										
Grundriss EG	PL102											
Maßstab:	Datum Entwurf:											
1:200	24.11.2014											

Entwurfsplan EG, btp-Architekten, Stand:24.11.2014, unmaßstäblich verkleinert, nicht genordet

Anlage 4

Ermittlung der Ersatzpflanzungen

BPlan Nr. 208 "Alt Mardorfer Kämpe", 1. Änderung - Mardorf

Voraussichtlich vom Eingriff betroffene Fläche:

Berechnung: $25 \text{ m}^2 \times 8 \text{ Bäume} = 200 \text{ m}^2$ plus Grundfläche, geschätzt $50 \text{ m}^2 = 250 \text{ m}^2$ Eingriff

A. Eingriff

1	2	3a	3b	3c	4	5	6	7
Code (lt. Biotop- typen- wertliste)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Flächen- anteil (in %)	Größe Ausgangs- fläche	Fläche	Grund- wert A bzw. P (lt. Biotoplyen- wertliste)	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert (Sp 4 x Sp 5)	Einzel- flächen- wert (Sp 3c x Sp 6)
7.3	Baumreihe, Baumgruppen, Alleen mit lebensraumtypischen Gehölzanteil $\geq 50\%$	100 %	250 m ²	250 m ²	5	1	5	1.250
Gesamtfläche				250 m²		Gesamtflächenwert A:		1.250

B. Ausgleich

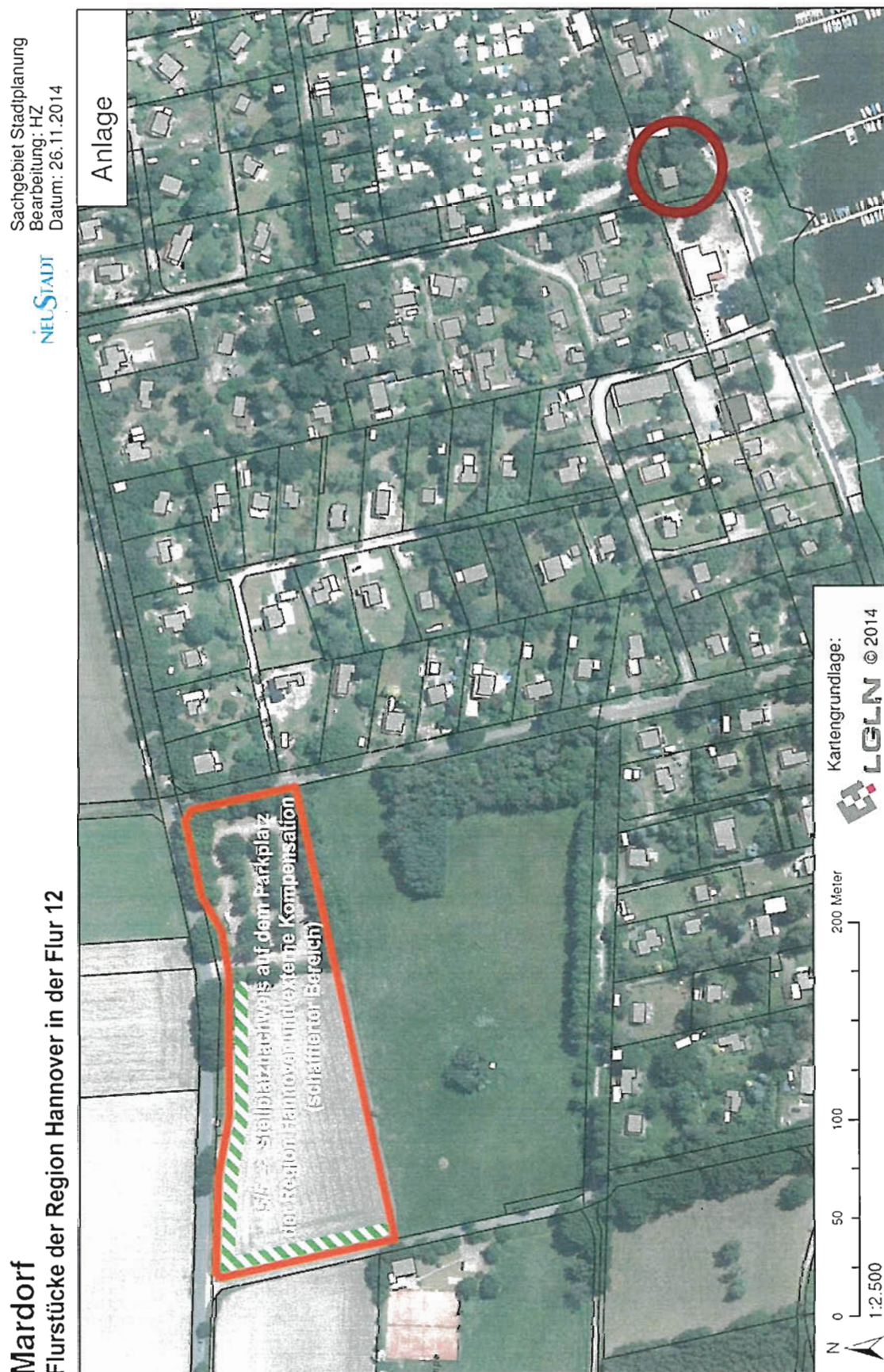
1	2	3a	3b	3c	4	5	6	7
Code (lt. Biotop- typen- wertliste)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Flächen- anteil (in %)	Größe Ausgangs- fläche	Fläche	Grund- wert A bzw. P (lt. Biotoplyen- wertliste)	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert (Sp 4 x Sp 5)	Einzel- flächen- wert (Sp 3c x Sp 6)
7.3	Baumreihe, Baumgruppen, Alleen mit lebensraumtypischen Gehölzanteil $\geq 50\%$	100 %	250 m ²	250 m ²	5	1	5	1.250
Gesamtfläche				250 m²		Gesamtflächenwert B:		1.250

Ausgleich:

Berechnung: ca. $10 \text{ m}^2 \times 25 \text{ Bäume} = 250 \text{ m}^2$

Dies entspricht einem Verhältnis von ca. 1:3 Pflanzungen mit standortgerechten, heimischen Bäumen

Grundlage: Numerische Bewertung von Biototypen für die Bauleitplanung in NRW, Stand: März 2008



Lageplan: Flurstück 45/5, hellrot umrandet = Flurstück mit Parkplatz der Region, roter Kreis = Plangebiet Flurstück 45/5, externe Ersatzpflanzungen – Baumpflanzungen (schraffierter Bereich)