

Begründung zum

**BEBAUUNGSPLAN 223**

Neustadt am Rübenberge  
Landkreis Hannover

*„Golfplatz Mardorf“*

Erstellt vom  
**Ingenieurbüro für Landschaftsplanung & Umweltentwicklung Horst Pohlmann**  
im Jahre 1997

**Koordination:** Herr Schlupp, Stadtplanung Neustadt

**Bearbeitung:** Horst Pohlmann

**Unter Mitarbeit von:** Holger Spohr

**Kontaktadresse:** Lister Kirchweg 91  
30177 Hannover

**Fon & Fax:** (0511) 392231

## INHALTSVERZEICHNIS

Seite

<b><u>1</u></b>	<b>Planbereich</b>	3
<b><u>2</u></b>	<b>Planungsvorgaben</b>	3
2.1	<i>Flächennutzungsplan</i>	3
2.2	<i>Landschaftsrahmenplan</i>	3
2.3	<i>Naturschutz</i>	4
2.4	<i>Natur und Landschaft</i>	4
2.5	<i>Gas-, Wasser-, Telefon- und Elektroleitungen</i>	4
<b><u>3</u></b>	<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	5
3.1	<i>Ziel und Zweck der Planung</i>	5
3.2	<i>Verkehr</i>	5
3.3	<i>Landwirtschaft</i>	6
<b><u>4</u></b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplans</b>	7
4.1	<i>Grünfläche</i>	7
4.2	<i>Bauliche Nutzung</i>	7
4.3	<i>Fläche für Stellplätze</i>	8
4.4	<i>Verkehrsflächen, Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit</i>	8
4.5	<i>Flächen für Wald</i>	8
4.6	<i>Anpflanzungs- und Maßnahmenflächen</i>	9
4.7	<i>Bewässerung des Golfplatzes</i>	11

<b>4.8</b>	<b><i>Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen</i></b>	11
<b><u>5</u></b>	<b><u>Auswirkung der Planung und der Umsetzung</u></b>	11
<b>5.1</b>	<b><i>Altablagerungen und Bodenkontamination</i></b>	11
<b>5.2</b>	<b><i>Ver- und Entsorgung</i></b>	11
<b>5.3</b>	<b><i>Denkmalschutz</i></b>	11
<b>5.4</b>	<b><i>Kosten der Gemeinde</i></b>	12
<b>5.5</b>	<b><i>Städtebauliche Werte</i></b>	12
<b><u>6</u></b>	<b><u>Gestalterische Festsetzungen</u></b>	13
	<b>Anhang: Artenlisten, Eingriffsbilanzierung</b>	15

## BEGRÜNDUNG

### zum Bebauungsplan Nr. 223 "Golfplatz Mardorf" im Ortsteil Mardorf der Stadt Neustadt, Landkreis Hannover

#### 1 Planbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im groben wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch den Bereich „Hoyans Berg“

im Westen: durch den Bereich „Hinter den Hirtenbäumen“

im Süden: durch die Ortschaft Mardorf

im Osten: durch die L 360

Der detaiierte Geltungsbereich wird durch die Planzeichen im Bebauungsplan festgesetzt. Landwirtschaftlich genutzte Flächen, die weiterhin als solches genutzt werden, sind nicht Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

#### 2 Planungsvorgaben

##### **2.1 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Neustadt stellt für den Bereich des Bebauungsplans eine Fläche für die Landwirtschaft dar.

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als *Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *Golfplatz* dargestellt. ~~Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.~~

\* Aktualisierung siehe letzte Seite!

##### **2.2 Landschaftsrahmenplan**

Die wesentliche Aussage des Landschaftsrahmenplans bezieht sich auf allgemeine Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen im Golfplatzbereich:

Vorwiegend im Zentrum des Gebietes werden ergänzende Hecken- und Baumpflanzungen zur Gliederung und Schaffung von Lebensraum für Tiere und Pflanzen als Maßnahme vorgeschlagen.



### **2.3 Naturschutz**

Das Gebiet unterliegt nicht dem Landschafts- oder Naturschutz.

Geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 28 a des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

### **2.4 Natur und Landschaft**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Dies gilt weitestgehend auch für die angrenzenden Flächen.

Weiteres hierzu ist dem *Grünordnungsplan* als Bestandteil des Bebauungsplans zu entnehmen, in dem die Situation von Natur und Landschaft ausführlich dargestellt wird und die *Maßnahmen zur Kompensation des Eingriff* detailliert beschrieben werden. Die Eingriffsbilanzierung (nach der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung der Landesregierung Nordrhein-Westfalen von 1996) ergibt, daß durch die Planung eine Aufwertung um 129000 Punkte stattfindet. Das entspricht einer ca. 6450 m langen und 5 m breiten Hecke.

### **2.5 Gas-, Wasser- Telefon und Elektroleitungen**

Über das Gebiet verläuft von Nordost nach Südwest eine Telefonleitung in 60 cm Tiefe.

Im Osten verläuft eine Abwasser-Druckrohrleitung DN 150.

Die Gebäude der alten Mühle sind im Verlauf der Mühlenstr. über eine Freileitung an das örtliche Stromnetz angeschlossen. Im gleichen Verlauf existieren unterirdische Anschlüsse an Gas-, Wasser- Telefon und Abwasserleitungen.

Der Löschwasserzugriff wird sichergestellt durch das Wasserversorgungsunternehmen und den Beregnungsbrunnen (1600 l / min.).

### **3 Verbindliche Bauleitplanung**

#### **3.1 Ziel und Zweck der Planung**

Das Ziel des Bebauungsplans besteht darin, einen Golfplatz mit einem 18-Loch-Meisterschaftsplatz und einem 9-Loch-Übungsbereich mit verkürzten Bahnen zu ermöglichen.

Aufbauend auf die Umweltverträglichkeitsstudie ist der dem Bebauungsplan beiliegende Grünordnungsplan erstellt worden, der die Voraussetzungen und Bedingungen für eine Golfplatznutzung in diesem Bereich untersucht und vorgibt.

#### **3.2 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Golfplatzes erfolgt von der L 360 durch den Ortsteil Mardorf zur Mühlenstraße.

Die Frequentierung des Golfplatzes mit max. 70 bis 90 Kraftfahrzeugen an den Wochentagen und bis zu 150 Kraftfahrzeugen an Wochenenden ist auf den vorhandenen Straßen im Rahmen der Widmung für den öffentlichen Verkehr ohne weiteres leistbar.

Auch im Hinblick auf die geplanten Fremdenverkehrseinrichtungen im Uferbereich des Steinhuder Meeres (Hotel/Ferienwohnungen/Infrastruktur) werden durch den Golfplatz keine Verkehrsprobleme erzeugt, weil die vorgenannten Einrichtungen südlich der Hauptverkehrsstraßen erschlossen werden. Das überörtliche Straßennetz (L 360 u. K 342) ist ausreichend leistungsfähig. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird als nicht erheblich eingestuft. Es verteilt sich auf die einzelnen Bauvorhaben bzw.

Erschließungsstraßen und wird insgesamt durch 600-800 zu erwartende Gäste verursacht, die in der Regel zu zweit ein Fahrzeug benutzen. im Vergleich dazu hat Mardorf bei schönem Wetter bis zu 20000 Tagesgäste mit der vorhandenen Infrastruktur verkräftet.

Über den Planbereich verlaufen die Richtfunkverbindungen 212, Bad Rehburg - Neustadt/Schneeren, 221, Nienburg - Lauenau u. 299, Stadthagen - Linsburg, der Telekom. Die max. zulässigen Bauhöhen von 38m (Tr. 212), 79m (Tr. 221) und 45m (Tr. 299) über Grund dürfen in bestimmten Zonen innerhalb der Schutzbereiche nicht überschritten werden.

Bei Verwirklichung der Planung ist eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs nicht zu erwarten (Deutsche Telekom 15.5.97)

### **3.3      *Landwirtschaft***

Landwirtschaftliche Flächen im Golfbereich, die nicht für die Sportanlage verfügbar sind, und daher weiter von landwirtschaftlichen Betrieben bewirtschaftet werden, sind nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen worden. Die durch die Golfplatznutzung verlorengelassenen Wirtschaftsflächen können durch Ankauf/Pacht von aufgebenden Betrieben ersetzt werden.

Das landwirtschaftliche Wegenetz wird weitgehend erhalten bzw. durch veränderte Wegeführung ersetzt. Als Ausgleich für die erschwerte Wegeführung wird in Abstimmung mit der örtlichen Landwirtschaft ein vorhandener Wirtschaftsweg am nördlichen Rand des Golfplatzes für die betroffenen Landwirte ausgebaut.

Für die im Golfplatzbereich weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen wird eine zweiseitige Erschließung zur leichteren Bewirtschaftung gewährleistet.



## **4 Festsetzungen des Bebauungsplans**

### **4.1 Grünfläche**

Es wird private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz festgesetzt. Diese beinhaltet im wesentlichen die Spielelemente und die zu entwickelnden Mähwiesen zwischen den Bahnen.

Innerhalb der Grünflächen sind Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB enthalten, die die Umsetzung des Grünordnungsplans durch den Bebauungsplan sicherstellen sollen. Die detaillierte Begründung dieser Festsetzungen ist dem anliegenden Grünordnungsplan zu entnehmen.

### **4.2 Bauliche Nutzung**

Die überbaubaren Flächen liegen in unmittelbarer Nähe der Gebäude von der alten Mühle. Die baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden dürfen, sind über die Festsetzungen des Bebauungsplans zweckgebunden und für das Funktionieren des Golfplatzes notwendig.

Die festgesetzten Grundflächen werden als ausreichend für die jeweiligen Nutzungen der überbaubaren Flächen erachtet.

Zur Verringerung der negativen Folgen für die Grundwasserneubildung durch die Bebauung ist das von Dachflächen abfließende Regenwasser zentral zu versickern.

Die Bauverbotszone von 20m zum befestigten Fahrbahnrand der L 360 wird eingehalten.

Die überbaubaren Flächen gliedern sich nach der Art ihrer Nutzung wie folgt:

#### **Nutzung auf der Fläche B 1:**

Zu den baulichen Anlagen gehören ein Clubhaus mit den erforderlichen Nebenanlagen, welche in der mit B 1 gekennzeichneten überbaubaren Fläche als zweckgebundene Gebäude zulässig sind. Für evtl. Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind Wohnungen zulässig. Für die Fläche B 1 ist bei einer überbaubaren Fläche von rd. 4500 m<sup>2</sup> eine Grundfläche (GR) von 1200 m<sup>2</sup> festgesetzt worden. Die Höhe ist, bezogen auf die Wirtschaftsgebäude der alten Mühle, auf 2 Geschosse zu begrenzen.

## **Nutzung auf der Fläche B 2:**

In der mit B 2 gekennzeichneten überbaubaren Fläche ist als zweckgebundenes Gebäude eine Abschlaghütte zulässig (max. 1-geschossig.) Hier wurde eine Grundfläche (GR) von 200 m<sup>2</sup> bei einer überbaubaren Fläche von 1000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

### **4.3 Fläche für Stellplätze**

Es wird eine Fläche von rund 4000 m<sup>2</sup> für Stellplätze festgesetzt.

Die Stellplätze müssen wasserdurchlässig angelegt werden (breite Fugen, Schotterrasen), um das Versickern ins Grundwasser zu ermöglichen.

Jeweils für 5 Stellplätze soll ein hochstämmiger Baum (Stiel-Eiche, Berg- oder Spitz-Ahorn) in der Mindestqualität Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16 cm) gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm vorgesehen. Auf diese Weise wird der durch die Anlage von Stellplätzen gegebenen Auswirkung auf den Naturhaushalt entgegengewirkt.

### **4.4 Verkehrsflächen, Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit**

Die landwirtschaftlichen Wege sollen auch als Fußweg genutzt werden können. Sie sollen die Erlebbarkeit des Golfplatzes im Rahmen der Naherholung erhöhen und eine qualitätsvolle Rad- und Fußwegverbindung in die angrenzenden Flächen ermöglichen.

Anliegern wird ein Fahrrecht für Kfz auf allen landwirtschaftlichen Wegen eingeräumt.

Die neu angelegten Wege sollen max. 3 m breit sein und mit einer wassergebundenen Decke befestigt werden, um die Versickerung von Regenwasser zu ermöglichen.

### **4.5 Flächen für Wald**

Die vorhandenen Wälder werden als Flächen für Wald dargestellt. Die geplanten Nutzungen halten einen Mindestabstand von 20 m zu den Waldrändern ein. Eine Stärkung der Ränder durch ergänzende Anpflanzungen ist nicht geboten, da der vorhandene Saum seit Jahrzehnten besteht und sich als stabil erwiesen hat. Die Randstreifen sollen sich daher als Sukzessionsbereiche entwickeln.

## **4.6 Anpflanzungs- und Maßnahmenflächen**

Im Bebauungsplan sind Anpflanzungs- und Maßnahmenflächen festgesetzt, die wie folgt bezeichnet werden:

### **Anpflanzungsflächen, Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a, BauGB)

Die festgesetzten Anpflanzungsflächen dienen der Gestaltung des Golfplatzgeländes. Die gewählte Form und Lage dieser Flächen greift vorhandene Landschaftselemente auf und entwickelt sie weiter. Die damit angestrebte Gestaltung der Flächen soll dazu beitragen, daß der Golfplatz Bestandteil der Kulturlandschaft wird und nicht als Fremdkörper in ihr wirkt.

### **Anpflanzung**

#### **Anpflanzungsfläche 1 (A 1) : Anpflanzung von Obstbäumen**

Auf den mit A 1 gekennzeichneten Flächen sollen Obstbäume gepflanzt werden (siehe anhängende Artenliste), die regionstypisch sind, um alte Obstsorten zu erhalten und zu entwickeln.

#### **Anpflanzungsfläche 2 (A 2), 3 (A 3) : Anpflanzungen von artenreichen Strauch- Wallhecken und Feldgehölzen**

Zur Anpflanzung von artenreichen Strauch-Wallhecken und Feldgehölzen sollen entsprechende Arten (siehe anhängende Artenliste) gepflanzt werden, um nistenden Vögeln und deren Begleitarten zusätzlichen Lebensraum zu gewähren.

## Maßnahmenflächen

Die festgesetzten Maßnahmenflächen sollen weitgehend einer eigenen natürlichen Entwicklung überlassen werden bzw. bestimmte Pflanzengesellschaften der Sukzessionsstadien fördern.

Für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) gilt:

Für die eingetieften Feuchtbereiche können Stege bis zu 3 m Breite vorgesehen werden. Auf diese Weise wird die Verbindung intensiv genutzter Bereiche für den Spielbetrieb und die Unterhaltung ermöglicht, ohne das Ziel, größere zusammenhängende Maßnahmenflächen zu erhalten, in Frage zu stellen.

Die Maßnahmen gliedern sich wie folgt:

**Erhaltung** der Kiefernforste, des Eichen-Mischwaldes, der naturnahen Feldgehölze, der Trockenen Ruderalflur und der Silbergrasflur.

Auf den gekennzeichneten Flächen soll der Bestand dauerhaft erhalten bzw. entwickelt und bei Abgang eine angemessene Ersatzpflanzung vorgenommen werden, sofern dieser nicht zum normalen Ausfall in diesem Biotop zählt.

### **Maßnahmenfläche 1 (M 2): Feuchtbereiche**

Bis zu 80 % dieses Bereiches können als offene Wasserfläche angelgt werden. Die übrigen Flächenanteile sollen einer Hochstaudenflur feuchter Ausprägung vorbehalten werden, die ihrer natürlichen Entwicklung überlassen bleibt.

#### **4.6 Bewässerung des Golfplatzes**

Der Wasserbedarf für die 27 Loch Anlage (Grüns, Fairways und Abschläge) beträgt pro Woche ca. 4800 m<sup>3</sup> abzüglich dem natürlichen Niederschlag. Das bedeutet bei einer Berechnungsperiode von Mitte Mai bis Ende September = 20 Wochen und einem natürlichen Niederschlag von ca. 40000 m<sup>3</sup> auf der Fläche des Golfplatzes einen jährlichen Bedarf von ca. 56000 m<sup>3</sup>. Es liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vom 20.8.97 vor, die die Entnahme von 40.000 m<sup>3</sup> Grundwasser, befristet bis zum Jahr 2006 unterstützt, in Trockenjahren sogar 60.000 m<sup>3</sup> zulässt.

Dieses Wasser soll über einen Brunnen auf dem Gelände (Standort siehe Grünordnungsplan), in Abstimmung mit dem Amt für Wasser im Landkreis, aus dem Grundwasser entnommen werden.

#### **4.7 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sollen innerhalb von 12 Monaten nach Verwirklichung des Vorhabens entsprechend den Angaben bepflanzt werden.

### **5 Auswirkungen der Planung und der Umsetzung**

#### **5.1 Altablagerungen und Bodenkontaminationen**

Altablagerungen jedlicher Art und Bodenkontaminationen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

#### **5.2 Ver- und Entsorgung**

Der Clubhausneubau ist an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen anzuschließen. Die Oberflächenentwässerung kann aufgrund des vorhandenen Bodenaufbaus durch Versickerung erfolgen. Gemäß Gutachten stehen oberflächennahe Schmelzwassersände an, die teilweise von Geschiebelehmsschichten durchzogen sind. Die Löschwasserversorgung von 1600 l/min. wird durch das Wasserversorgungsunternehmen und den Beregnungsbrunnen sichergestellt. Die Hausmüllentsorgung wird im Einvernehmen mit der entsorgungspflichtigen Gebietskörperschaft, der Abfallbeseitigungsgesellschaft des Landkreises Hannover, geregelt.

#### **5.3 Denkmalschutz**

Es werden im Golfplatzbereich archäologische Funde vermutet. Der Beginn der Bauarbeiten ist 14 Tage vorher dem Dezernat 406 der Bezirksregierung Hannover anzuzeigen.

#### 5.4 *Kosten der Gemeinde*

Auf die Stadt Neustadt entfallen lediglich die Kosten für die Koordination der Planung. Die Kosten für Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen nach Naturschutzgesetz haben die Golfplatzbetreiber zu tragen.

#### 5.5 *Städtebauliche Werte*

Das Plangebiet hat eine Größe von 66 ha.

*Davon sind intensiv genutzte Bereiche:*

18 Löcher Standardplatz (incl. Roup, Bunker u. Grüns)	19,8 ha
9 Löcher Executivplatz (incl. Roup, Bunker u. Grüns)	6,1 ha
Drivingrange	3,5 ha
Wege	1,8 ha
Parkplatz	0,4 ha
Clubhaus u. Nebenanlagen	0,2 ha
Pitch- u. Puttinggreen	<u>0,2 ha</u>
Summe	32,0 ha

*Davon sind extensiv genutzte Bereiche:*

Mähwiese	22,4 ha
Waldfläche	3,6 ha
Sukzessionsflächen	2,9 ha
Ruderalflächen	0,2 ha
Neuanlage:	
Strauchwallhecken	2,3 ha
Bäume	2,0 ha
Teiche	<u>0,6 ha</u>
Summe	34,0 ha



## **6 Gestalterische Festsetzungen**

### § 1 - Geltungsbereich

Diese gestalterischen Festsetzungen gelten für den Bereich B 1 des Bebauungsplanes Nr. 223 'Golfplatz Mardorf' der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadteil Mardorf.

### § 2 - Gestaltungsanforderungen an Dächer

1. Als Dachform sind nur Satteldächer, Walmdächer oder gegenläufige Pultdächer mit gleichen Dachneigungen beider Hauptdachflächen zulässig. Dachaufbauten dürfen maximal 2/3 der Dachlänge - an der Traufe gemessen - einnehmen, der Mindestabstand von den Giebelwänden muß mindestens 2,00 m betragen.
2. Die Dachneigung darf bei dem geplanten Clubhaus nicht weniger als 35 Grad und nicht mehr als 48 Grad Dachneigung betragen.
3. Als Dachdeckung sind Dachpfannen in roter bis rotbrauner Farbe (im Rahmen der im RAL-Farbenregister mit den Bezeichnungen RAL 2001, 2002, 3000, 3002, 3013 und 3016 festgelegten Farben) zulässig.
4. Für folgende Gebäude und Gebäudeteile sind abweichend von Abs. 1 auch Flachdächer zulässig:
  - a) Garagen
  - b) Nebenanlagen im Bauwuch
  - c) untergeordnete Nebenanlagen außerhalb des Bauwuchs
  - d) Windfanganbauten
  - e) Carports
  - f) Trafostationen

5. An die Dachform und die Dachdeckung von Wintergärten sowie an die Dachform von Dachaufbauten werden keine Gestaltungsanforderungen gestellt.
6. Der Einbau von Anlagen der Solarenergiegewinnung ist in Dächern zulässig.

### Begründung zur gestalterischen Festsetzungen

Um bestimmte städtebauliche und gestalterische Absichten zu verwirklichen, können im Bebauungsplan gem. § 56 NBauO Anforderungen an die äußere Gestaltung von Gebäuden gestellt werden.

Im Bereich B1 des Bebauungsplanes Nr. 223 "Golfplatz Mardorf" ist die Errichtung eines Clubhauses mit Schank- und Speisewirtschaft sowie von Nebenanlagen zulässig.

Da diese baulichen Anlagen auf einer Hügelkuppe liegen, entfalten sie eine erhebliche Fernwirkung.

Es sollen daher für die weithin sichtbaren Dachflächen gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Für den Neubaubereich werden dabei Festsetzungen über die Dachform, Dachneigung, Farben und Materialien der Dacheindeckung getroffen, um den typischen Ortsrand mit den das Ortsbild prägenden roten Dächern im Zusammenhang mit der geplanten Begrünung aufzunehmen.

Für die Gestaltung von Dächern werden die im Dorfbild üblichen Materialien und Formen sowie neuzeitliche, in den allgemeinen Rahmen passende Gestaltungselemente vorgeschlagen.

Die Festsetzungen lehnen sich dabei an die für den Dorfkernbereich geltende Gestaltungssatzung vom 9.6.1983 an.

Abweichende Dachformen und -deckungen sollen nur für untergeordnete Gebäude von geringer Baufläche zugelassen werden.

## Anhang

### Artenliste (Feldgehölze):

Sorbus aucuparia	Eberesche (Hochstamm m. Ballen, 2 x v., 8-10 cm)
Betula pendula	Hängebirke (Hochstamm m. Ballen, 2 x v., 10-12 cm)
Populus tremula	Zitterpappel (Hochstamm m. Ballen, 2 x v., 10-12 cm)
Quercus robur	Stieleiche (Hochstamm m. Ballen, 2 x v., 10-12 cm)
Acer campestre	Feldahorn (Hochstamm, 2 x v., 10-12 cm)
Carpinus betulus	Hainbuche (Heister m. Ballen, 3 x v., H 200-225 cm)
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer (Heister m. Ballen, 3 x v., H 125-150 cm)

### Artenliste (Strauch-Wallhecke):

Acer campestre	Feldahorn (3 J., 80-120 cm)
Corylus avellana	Haselnuss (3 J., 80-120 cm)
Crataegus monogyna	Weißdorn (3 J., 80-120 cm)
Quercus robur	Stieleiche (3 J., 50-80 cm)
Rubus fruticosus	Wildbrombeere (1 J., Ausläufer)
Cytisus scoparius	Besenginster (1 J., 30-50 cm)
Rosa canina	Hundsrose (2 J., 50-80 cm)
Prunus spinosa	Schlehe (2 J., 80-120 cm)
Hippophae rhamnoides	Sanddorn (3 J., 80-120 cm)
Sambucus nigra	Schw. Holunder (2 J., 50-80 cm)

### Artenliste (Obstbäume):

*Apfel:* Renetten: Biesterfelder, Harberts u. Landsberger, Bohnapfel, Gelber Edelapfel, Goldparmäne, Gravensteiner, Jacob Lebel, Kaiser Wilhelm, Riesenboiken.

*Birne u. Steinobst:* Baronsbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Naue Poiteau, Borsumer, Nancymirabelle, Italienische Zwetsche, Wangenheims Frühzwetsche.

## **Eingriffsbilanzierung**

(nach der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung von der  
Landesregierung Nordrhein-Westfalen, 1996)

Die Biotope aus dem Bestand, die ausserhalb des Planungsgebietes liegen, oder keine Beeinträchtigung erfahren, gehen nicht in die Bilanzierung ein. Als da sind:  
*Ländlich geprägtes Dorfgebiet, Grabeland, landwirtschaftlich Lagerfläche, Kiefernforst, Eichenmischwald, Feldgehölz und Silbergrasflur.* Von insgesamt 66 ha wurden 62,2 ha bewertet (siehe nachfolgendes Formblatt).

**Die Bilanzierung ergibt, daß die bisherige Planung eine Aufwertung um 129000 Punkte darstellt. Das entspricht einer 6450 m langen und 5 m breiten Hecke.**

# Eingriffsbilanzierung (Formblatt)

zum Bebauungsplan Nr. 223 Planungsstand 22.9.97

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes							
1 Flächen- Nr. (s. Plan Ausgangs- situation)	2 Code (lt. Biotop- typenwert- liste)	3 Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	4 Fläche (m <sup>2</sup> )	5 Grund- wert A (lt. Biotop- typenwertliste)	6 Gesamt- korrek- tur- faktor	7 Gesamt- wert (Sp 5 x Sp 6)	8 Einzel- flächen- wert (Sp 4 x Sp 7)
	1.1	versiegelte Fl.	1000	0		0	0
	1.5	Feldwege	26000	2		2	52000
	3.1	Äcker	372000	2		2	754000
	3.2	Jahresrigiuml.	6000	4		4	24000
	5.1	Graben	212000	4		4	848000
Summe			63,2 ha			Gesamtflächenwert A: (Summe Sp 8)	
							1678000



**B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes**

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Zustand gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans)	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biototyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche m <sup>2</sup>	Grundwert (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
	1.1	versiegelte Fl.	2000	0		0	0
	1.3	wassergeb. Decken	4000	1		1	4000
	1.5	Feldwege	18000	2		2	36000
	4.4	Intensivgrasen	296000	2		2	592000
	4.5	Extensivgrasen	224000	3		3	672000
	6.9	naturnahe Waldh.	29000	7		7	203000
	7.3	" Stillgew.	6000	7		7	42000
	8.1	Wecken	23000	6		6	138000
	8.2	Baumgruppen	20000	6		6	120000
Summe			622 ha				1807000
<b>Gesamtflächenwert B:</b> (Summe Sp 8)							


**C. Gesamtbilanz** (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A) 1807000 - 1678000 =

129000

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 03.12.1998 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 223 „Golfplatz Mardorf“ der Stadt Neustadt a. Rbge. – Stadtteil Mardorf - vom 07.01.1998 bis einschließlich 09.02.1998 öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 25. Jan. 1999



Bürgermeister

STADT NEUSTADT A. RBGE.





Stadtdirektor

\* Aktualisierung zu S. 3, Kap. 2.1

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 223 „Golfplatz Mardorf“ erfolgt, bevor die Neufassung des Flächennutzungsplanes abgeschlossen ist (vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Absatz 4 BauGB). Nach dem Stand der Planungen zum Flächennutzungsplan ist als sicher anzunehmen, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des künftigen Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

Neustadt a. Rbge., den 17.05.1999

Stadt Neustadt a. Rbge.  
Der Stadtdirektor  
Im Auftrage

