

## B E G R Ü N D U N G

### **zum Bebauungsplan Nr. 609 „An der Mandelsloher Straße“ Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mandelsloh**

---

Verfahrensstand:        Satzungsbeschluß

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1.0 Planungserfordernis</b> .....	4
1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes .....	4
<b>2.0 Lage im Raum</b> .....	4
2.1 Bestand .....	5
2.1.1 Nutzung .....	5
2.1.2 Baulicher Bestand/Denkmalschutz .....	5
2.1.3 Erschließungsbestand Verkehr .....	6
2.1.4 Erschließungsbestand Kanalisation .....	6
2.1.5 Erschließungsbestand Versorgung .....	6
2.1.6 Vegetationsbestand .....	6
2.1.7 Altablagerungen .....	6
2.1.8 Baugrund, Grundwasser, Hochwasser, Bodendenkmale .....	6
2.1.9 Verkehrslärm .....	7
2.1.10 Landwirtschaftliche Emissionen .....	8
2.1.11 Emissionen von Windkraftanlagen .....	8
2.2 Einbindung in den landschaftlichen Zusammenhang .....	8
2.3 Kartengrundlage .....	8
2.4 Räumlicher Geltungsbereich .....	9
2.5 Abwägungserhebliche Gegebenheiten .....	9
<b>3.0 Überörtliche Planungen und nach anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich zu übernehmende Planungsinhalte</b> .....	9
3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	10
3.2 Entwicklungstendenzen .....	10
3.3 Bestehende Baurechte .....	10
3.4 Entwicklungsgebot .....	10

<b>4.0 Städtebauliche Ziele</b> .....	11
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
4.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Gebäudestellung.....	12
4.4 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen .....	13
4.5 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge .....	13
4.6 Verkehrsflächen .....	13
4.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	13
4.8 Immissionsschutz .....	14
4.9 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung .....	15
4.10 Flächenbilanz/Kapazitäten.....	15
4.11 Kinderspielplatznachweis .....	16
<b>5.0 Infrastruktur</b> .....	16
5.1 Gasversorgung.....	16
5.2 Elektrizitätsversorgung .....	16
5.3 Wasserversorgung .....	16
5.4 Abwasserbeseitigung .....	17
5.5 Oberflächenentwässerung.....	17
5.6 Löschwasserversorgung.....	17
5.7 Abfallbeseitigung .....	17
5.8 Telekommunikation .....	17
<b>6.0 Umweltbericht</b> .....	18
6.1 Einleitung .....	18
6.1. a Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes, zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden .....	18
6.1. b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung .....	18
6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	18
6.2.a Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale ....	18
6.2. a. 1 Schutzgut Mensch .....	18
6.2. a. 2 Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	19
6.2. a. 3 Schutzgut Boden .....	19
6.2. a. 4 Schutzgut Wasser .....	19
6.2. a. 5 Schutzgut Luft und Klima .....	19
6.2. a. 6 Schutzgut Landschaft .....	19

6.2. a. 7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	19
6.2. a. 8 Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes .....	19
6.2. b Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes .....	20
6.2. b. 1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	20
6.2. b. 2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	22
6.2. c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	22
6.2. d Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	22
6.3 Zusätzliche Angaben .....	22
6.3. a Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	22
6.3. b Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....	23
6.3. c Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	23
<b>7.0 Durchführung des Bebauungsplanes .....</b>	<b>23</b>
7.1 Bodenordnende Maßnahmen .....	23
7.2 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten.....	23
7.3 Beschluß und Bekanntmachungsdaten .....	23

## **1.0 Planungserfordernis**

In Mandelsloh besteht eine starke Baulandnachfrage. Die in letzter Zeit erschlossenen Baugebiete sind weitgehend belegt. Die vorhandenen Baulücken werden von den Eigentümern zurückgehalten oder sind wegen der Nachbarschaft emittierender Landwirtschaftsbetriebe vorbelastet.

Die von dem Bebauungsplan 609 „An der Mandelsloher Straße“ betroffenen Eigentümer haben Ihrerseits Interesse an der Überplanung ihrer Grundstücke, so daß, wenn auch in geringem Umfang, weitere Grundstücke zur Verfügung gestellt werden können.

Der zur Mandelsloher Straße gelegene Bereich ist bzw. wird bereits zur Zeit bebaut nach Maßgabe der Satzung Nr. 2 über die Abgrenzung von Teilen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Stadtteil Mandelsloh.

Es ist nunmehr beabsichtigt über den Wirkungsbereich der Satzung ( ca. 45 m gemessen von der Mandelsloher Str. ) eine Bebauung zu ermöglichen. Da dieser Bereich bauplanungsrechtlich nicht erfaßt ist wird dafür die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### **1.1 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Bereitstellung von Baugrundstücken
- Vorbereitung der Erschließung
- Regelung des Ausgleiches für den Eingriff in den Naturraum

## **2.0 Lage im Raum**

Mandelsloh als Stadtteil von Neustadt am Rbge. liegt im Norden der Region Hannover. Die Kernstadt Neustadt am Rbge. liegt ca. 15 km südwestlich und ist über die L191 zu erreichen. Die Landeshauptstadt Hannover in ca. 30 km Entfernung im Südosten ist über die L383 zu erreichen.

Trotz der geographischen Randlage ist das Plangebiet gut wegen der beiden Landesstraßen in die Struktur der zentralen Orte eingefügt.

Der nächste Autobahnanschluß in Mellendorf im Osten (ca. 18 km), die nächstgelegenen Bahnhaltepunkte im Norden Schwarmstedt (ca. 13 km), im Osten Hope-Lindwedel (ca. 12 km), Elze–Bennemühlen ( ca. 13 km ), Mellendorf ( ca. 15 km) und im Südwesten Neustadt (ca.15 km).

Das Plangebiet mit ca. 0,52 Ha liegt unmittelbar östlich an der L191 im Norden der Ortslage, südlich anschließend an die Bebauung des „Mühlenweg“.

Großräumig relevante Versorgungs-, Gemeinbedarfsanlagen, Verkehrsanlagen, Abfallentsorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlagen, Flächen für Ablagerungen, Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, Wasserwirtschaftsanlagen, Bo-

denabbauegebiete, Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes, Denkmalbereiche und Richtfunktrassen sind im Plangebiet nicht zu verzeichnen.

Die nächstgelegenen großräumig relevanten Standorte sind die Windkraftanlagen ca. 950 m nordwestlich des Standortes.

## **2.1 Bestand**

### **2.1.1 Nutzung**

Die Bestandsnutzung im Plangebiet teilt sich in etwa zu gleichen Teilen in das bebaute Grundstück im Norden des Plangebietes das als ursprüngliches Kleinsiedlungsgrundstück einzuordnen ist mit der vorderen Bebauung und dem rückwärtigen Nutzgarten sowie das südliche Grundstück das bis 2005 landwirtschaftlich genutzt wurde und zwischenzeitlich in seinem vorderen Drittel bebaut ist.

Die Nutzung des Umfeldes wird geprägt:

- nach Norden durch die gemischte Bebauung entlang dem Mühlenweg die sich aus einem Kleinsiedlungsgebiet entwickelt hat,
- nach Osten durch landwirtschaftliche Nutzung,
- nach Süden durch landwirtschaftliche Nutzung und
- nach Westen durch die heterogene Bebauungsstruktur entlang der Mandelsloher Straße die sich zusammensetzt aus ehemaligen Kleinsiedlungsstellen, landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, Wohnen und Gewerbe ( Busunternehmen, Bauunternehmen, Tischlerei ).

Zusammengefaßt ist festzustellen, daß das Baugebiet Bestandteil des Mischgebietes um den Kreuzungsbereich Mandelsloher Straße / Mühlenweg ist, das sich aus dem gewerblich geprägten Kleinsiedlungsbereich der Nachkriegszeit entwickelt hat.

### **2.1.2 Baulicher Bestand/Denkmalschutz**

An baulichem Bestand im Plangebiet ist lediglich das Gebäude Mandelsloher Straße 50 zu verzeichnen sowie der südlich daran anschließende Neubau. Der bauliche Bestand in der Umgebung des Plangebietes wird gekennzeichnet:

- im Norden durch die Bebauung am Mühlenweg die im Verlauf der Jahrzehnte ständigen Veränderungen und Umnutzungen unterworfen war,
- im Westen durch die Bebauung entlang der Mandelsloher Straße die ursprünglich als landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen angelegt und ebenfalls ständig verändert und umgenutzt wurde, hauptsächlich zu Gewerbe und Wohnen.

Das örtliche Erscheinungsbild der Bebauung belegt die stark gemischte Nutzung der Umgebung des Plangebietes. So stehen gewerbliche Zweckbauten neben umgenutzten Landwirtschaftsgebäuden, Wohngebäude neben ehemaligen Stallungen.

Der Umgebungszusammenhang des Plangebietes wird sukzessive nachverdichtet. Denkmalgeschützte Anlagen sind nicht zu verzeichnen..

### **2.1.3 Erschließungsbestand Verkehr**

Die Landesstraßen L191 (Neustadt a. Rbge.) und L383 (Hannover) bilden die Anbindung des Plangebietes und des Stadtteiles Mandelsloh an das überörtliche Verkehrsnetz.

Die L191 entlang dem Plangebiet liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt.

Ausgebaute Fußwege sind nicht vorhanden. Die Seitenräume der L 191 sind unbefestigt.

Im Norden, außerhalb des Plangebietes, befindet sich eine Wegeparzelle die ursprünglich der Erschließung der östlich angrenzenden Ackerflächen und der rückwärtigen Bereiche der am Mühlenweg gelegenen Grundstücke diente.

Im Kreuzungsbereich Mandelsloher Straße / Mühlenweg befindet sich eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs.

### **2.1.4 Erschließungsbestand Kanalisation**

Das anfallende Schmutzwasser kann über das innerhalb der L 191 gelegene örtliche Kanalnetz entsorgt werden. Eine gesonderte Regenwasserkanalisation ist im Plangebiet nicht ausgewiesen. Die Landesstraße wird über die Seitenräume und die natürliche Vorflut entwässert.

### **2.1.5 Erschließungsbestand Versorgung**

Die zur Versorgung des Plangebietes erforderlichen Leitungen sind ausbaufähig im U - Raum der Mandelsloher Straße vorhanden.

### **2.1.6 Vegetationsbestand**

Ein nennenswerter Vegetationsbestand ist nicht vorhanden. Der südliche Planbereich ist als Ackerbrache anzusehen. Der nördliche Planbereich als Hof- und Gebäudefläche sowie ebenfalls Ackerbrache.

### **2.1.7 Altablagerungen**

Hinweise auf Altablagerungen im Plangebiet und seiner näheren Umgebung liegen z. Zt. nicht vor.

### **2.1.8 Baugrund, Grundwasser, Hochwasser, Bodendenkmale**

#### **Baugrund**

Es ist davon auszugehen, daß sandige bis lehmig sandige Bodenarten und kieshaltiger Sand mit hoher Wasserdurchlässigkeit anstehen.

Eine gutachterliche Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Bodens durch Bodengutachter wird in Auftrag gegeben:

Es ist von einem allgemein tragfähigen Baugrund auszugehen. Detaillierte Aufschlüsse über die Tragfähigkeit liegen nicht vor. Aus der im Plangebiet vorhandenen Bebauung sowie der Umgebungsbebauung lassen sich jedoch vergleichende Rückschlüsse auf die Wahl der Gründung im Plangebiet ziehen.

Das Plangebiet fällt leicht von Nordost nach Südwest.

### **Grundwasser**

Aufgrund der hohen Grundwasserstände im Plangebiet werden wasserrechtliche Erlaubnisse für eine ständige Grundwasserhaltung nicht in Aussicht gestellt. Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers zu liegen kommen ( z. Bsp. Keller ) sind daher in wasserdichter Bauweise zu errichten. Weitere Aussagen zu Baugrund, Grundwasser und Versickerung sind dem Bodengutachten des Ingenieurbüros für Geotechnik ELH vom 2007.07.06 zu entnehmen.

### **Hochwasser**

Das Hochwasser der Leineniederung erstreckt sich nicht bis zu dem Plangebiet. Weitere Hochwasserereignisse wurden für das Plangebiet nicht festgestellt.

### **Bodendenkmale**

In dem Plangebiet wurden archäologischer Funde bisher nicht bekannt.

### **2.1.9 Verkehrslärm**

Die Landesstraße L191 wirkt hinsichtlich ihrer Immissionen auf das Plangebiet ein.

Die Verkehrsmengenkarte 2000 ergibt für die L 191 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge ( dtV ) von 2489 Kfz.

Daraus ergibt sich bei einer maßgebenden Verkehrsstärke M von 150 Kfz/std, einem maßgebenden LKW Anteil von 20 %, einer Korrektur für zulässige Höchstgeschwindigkeit 50 km/h von – 3,5 dB (A), einer Korrektur für Straßen mit weniger als 4 Fahrstreifen von + 0,5 dB (A) ein Lärmpegel für das Plangebiet von 59,5 dB (A) am Tag.

Daraus ergibt sich bei einer maßgebenden Verkehrsstärke M von 20 Kfz/std, einem maßgebenden LKW Anteil von 10 %, einer Korrektur für zulässige Höchstgeschwindigkeit 50 km/h von – 4,5 dB (A), einer Korrektur für Straßen mit weniger als 4 Fahrstreifen von + 0,5 dB (A) ein Lärmpegel für das Plangebiet von 48,3 dB (A) in der Nacht.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für die städtebauliche Planung werden für die neu hinzukommende Bebauung nicht eingehalten.

Diese lauten für Allgemeine Wohngebiete tags 55 dB (A) und nachts 45 dB (A). Es werden daher passive Schallschutzmaßnahmen angeordnet ( s. 4.8. Immissionschutz ).

#### **2.1.10 Landwirtschaftliche Emissionen**

Die ursprünglich im Rahmen landwirtschaftlicher Nebenerwerbsstellen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet vorhandene Viehhaltung ist aufgegeben worden. Etwa 250 m südwestlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb mit Rinderhaltung. Der in der Agrarstrukturellen Entwicklungsplanung der Landwirtschaftskammer Hannover für den Stadtteil Mandelsloh vom 2004.03.08 empfohlene Schutzbereich um die Hofstelle ist nicht tangiert, so daß keine Beeinträchtigungen zwischen den Nutzungen Wohnen und Landwirtschaft zu erwarten sind.

#### **2.1.11 Emissionen von Windkraftanlagen**

Der Planbereich liegt ca. 950 m von Windkraftanlagen entfernt. Laut Empfehlungen des Niedersächsischen Ministeriums für den ländlichen Raum, Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zur Festlegung von Vorrang- oder Eignungsgebieten für die Windenergienutzung vom 2004.01.26 soll ein Mindestabstand von 1.000 m zu Gebieten mit Wohnbebauung angestrebt werden. Hierbei handelt es sich nicht um einen verbindlichen Grenzwert, sondern um Immissionschutzbelange, die in die Abwägung einzustellen sind.

In diesem konkreten Fall kann aufgrund der Abschirmwirkung durch die vorhandene Bebauung und der nur geringfügigen Unterschreitung der Abstandsempfehlung, im Interesse der inneren Ortsentwicklung, dem Belang der Erneuerung und Entwicklung des Stadtteiles Mandelsloh Vorrang eingeräumt werden.

### **2.2 Einbindung in den landschaftlichen Zusammenhang**

Das Plangebiet hat keine Bezüge zu der landschaftlichen Umgebung des Stadtteiles Mandelsloh. Eine besondere ökologische Wertigkeit der Plangebietsfläche ist nicht bekannt.

### **2.3 Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage wird die konfektionierte Liegenschaftsgrafik eines Ausschnittes der Gemarkung Mandelsloh, Flur 2 der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Hannover Az.: A - 7922/2005 vom 2006.01.09 verwendet. Die Verwertung der Kartengrundlage für nicht eigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Vermessungs- und Katas-



terbehörde zulässig. Dies gilt nicht im Zusammenhang mit der Veröffentlichung von Bauleitplänen.

Durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur bzw. das Katasteramt ist zu bescheinigen, daß die Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei ist und die neu zu bildenden Grenzen sich korrekt in die Örtlichkeit übertragen lassen.

## **2.4 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 609 „An der Mandelsloher Straße“ wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze der Wegeparzelle 365/167
- im Osten durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 358/166 und 165/1
- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstückes 165/1
- im Westen durch die Mandelsloher Straße ( L 191 ).

Die genannten Flurstücke liegen in der Flur 2 der Gemarkung Mandelsloh.

## **2.5 Abwägungserhebliche Gegebenheiten**

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes sind die folgenden Gegebenheiten besonders in der Abwägung zu berücksichtigen:

- der Baulandbedarf im Stadtteil Mandelsloh
- die bereits vorhandene Bebauung
- die Emissionen der Landesstraße L191
- die siedlungswasserwirtschaftlichen Belange (Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, fehlende Regenwasserkanalisation).

## **3.0 Überörtliche Planungen und nach anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich zu übernehmende Planungsinhalte**

Raumbedeutsame überörtliche Planungen liegen für das Plangebiet nicht vor. Nach anderen gesetzliche Vorschriften nachrichtlich zu übernehmende Planungsinhalte sind derzeit nicht bekannt.

Es liegen folgende übergreifende Planungen vor:

- das regionale Raumordnungsprogramm 2005 für das Gebiet der Region Hannover

Es liegen folgende örtliche Planungen vor:

- der Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. wirksam seit dem 20.06.2002
- Satzung Nr. 2 über die Abgrenzung von Teilen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Stadtteil Mandelsloh aus 1979.

### **3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Laut Stellungnahme der Region Hannover vom 2006.07.17 ist die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

### **3.2 Entwicklungstendenzen**

Im nördlichen Bereich des Neustädter Landes ist eine erhebliche Nachfrage nach Bauland zu verzeichnen. Dieser Bedarf geht einher mit Veränderungen in der Landwirtschaft und einer daraus resultierenden kontinuierlichen Anpassung und Umnutzung der baulichen Strukturen und Flächennutzungen der dörflichen Siedlungsbereiche im hannoverschen Umland. Dieser Wandel stellt sich im näheren Umfeld des Plangebietes durch Umnutzung der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und Kleinsiedlungsstellen zu gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung dar.

Das „Landwirtschaftliche Mandelsloh“ wandelt sich vom Straßendorf zu einem Stadtteil der von Wohn- und Mischfunktionen geprägt ist ( Mischdorf ).

### **3.3 Bestehende Baurechte**

Ein Teil des Plangebietes ist in einer Tiefe von 45 m gemessen von der Mandelsloher Straße von der Satzung Nr. 2 über die Abgrenzung von Teilen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Stadtteil Mandelsloh erfaßt. Die in diesem Geltungsbereich der Satzung aus 1979 liegenden Grundstücke bilden Teile des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles ( im Sinne des § 34 Bundesbaugesetz ).

Der darüber hinaus gehende östliche Randstreifen in einer Tiefe von ca. 21 m ist Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches.

### **3.4 Entwicklungsgebot**

Der Flächennutzungsplan stellt für den überwiegenden Teil des Plangebietes Gemischte Baufläche dar. Im Norden angrenzend ist Wohnbaufläche dargestellt. Ein östlicher Randstreifen des Plangebietes ist von der Bauflächendarstellung nicht erfaßt.

Abweichend von der Darstellung Gemischter Bauflächen wird im Bebauungsplan Wohngebiet festgesetzt weil auf der Ostseite der Mandelsloher Straße keine, das Wohnen nicht wesentlich störende, Gewerbebetriebe oder Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe mehr ansässig sind die eine Festsetzung als Mischgebiet oder Dorfgebiet rechtfertigen. Diese Betriebe liegen ausnahmslos auf der Westseite der Mandelsloher Straße und weiter zur Ortsmitte.

Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes zur Darstellung der Gemischten Bauflächen wird dadurch nicht aufgegeben. Dieses ergibt sich aus der geringen Größe des Gebietes im Verhältnis zu den anschließenden Gemischten Bauflächen.

Die Darstellung der östlichen Flurstücksteile als Baufläche im Flächennutzungsplan, als Voraussetzung einer Überplanung, ist nicht zwingend erforderlich weil mit der beabsichtigten Planung der Flächennutzungsplan inhaltlich konkretisiert wird und von der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes wegen der geringen Größe der fraglichen Fläche nicht abgewichen wird.

Das Entwicklungsgebot bleibt gewahrt weil sich die Planung im Rahmen des gestaltenden Entwickelns bewegt in dem die Grenze zwischen Baugebiet und Fläche für die Landwirtschaft am tatsächlich in der Örtlichkeit vorhandenen Flächennutzungs- und Grenzverlauf orientiert und die festgesetzte Art der baulichen Nutzung der zwischenzeitlich eingetretenen tatsächlichen Flächennutzung und städtebaulichen Entwicklung entspricht.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan, in dem er die Darstellungen des Flächennutzungsplanes inhaltlich konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht.

#### **4.0 Städtebauliche Ziele**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll kurzfristig die Möglichkeit, Bauland im Stadtteil Mandelsloh bereit zu stellen, geschaffen werden. Darüber hinaus soll mit entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan die Möglichkeit zur Erschließung der angrenzenden freien Flächen freigehalten werden.

Zur Durchsetzung der vorbeschriebenen städtebaulichen Zielsetzung dienen die folgenden Regelungen:

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Gemäß der zwischenzeitlich eingetretenen, vorbeschriebenen städtebaulichen Entwicklung wird für die Baugebiete innerhalb des Bebauungsplanes Allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sollen sein:

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

Ausnahmsweise zulässig sollen sein:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen

Ausgeschlossen (§1 Abs.6 BauNVO) werden:

- Gartenbaubetriebe,

- Tankstellen,

Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen wegen ihrer Großflächigkeit, die der Zielstellung des Bebauungsplanes nach Baulandausweisung entgegen steht.

Tankstellen werden ausgeschlossen im Interesse einer Vermeidung unnötigen zusätzlichen Verkehrsaufkommens im Plangebiet und den angrenzenden bereits vorhandenen Siedlungsbereichen.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse.

Die festgesetzte Grundflächenzahl orientiert sich mit 0,3 an dem örtlichen Umgebungszusammenhang.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse orientiert sich mit einem Vollgeschoß an dem örtlichen Umgebungszusammenhang.

Mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung wird der örtliche Umgebungszusammenhang weiter entwickelt.

#### **4.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Gebäudestellung**

Die Umgebung des Plangebietes ist durch lockere, unregelmäßige, offene Bebauung vorgeprägt. Dementsprechend wird für das Plangebiet ebenfalls die offene Bauweise festgesetzt.

Mit den Baugrenzen werden die überbaubaren Flächen auf den Baugrundstücken bestimmt. Die überbaubaren Flächen werden großzügig bemessen, so daß vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der Anordnung der baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken ermöglicht werden, entsprechend dem örtlichen Umgebungszusammenhang.

In östlicher Verlängerung der festgesetzten Verkehrsfläche werden gem. § 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung ( BauNVO ) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausgeschlossen. Mit dieser Regelung soll die Möglichkeit freigehalten werden, nötigenfalls, über diese Flächen östlich anschließende Bereiche zu erschließen ( Fuß- und Radweg, Versorgungsleitungen ).

Baulinien und Vorgaben zur Gebäudestellung werden nicht festgesetzt weil aus dem örtlichen Umgebungszusammenhang keine Ordnungsstrukturen erkennbar sind die weiter zu führen wären und das Plangebiet an sich für derartige Vorgaben zu klein ist.

#### **4.4 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**

Festsetzungen für die o. g. Einrichtungen werden im Plangebiet nicht erforderlich. Diese sogenannten Gemeinbedarfseinrichtungen sind im örtlichen Siedlungsgefüge verstreut und in ausreichendem Maße vorhanden. Hierzu gehören Kindergarten mit Kinderspielplatz, Grundschule, Sporthalle mit Bolzplatz, Sportplatz, Poststelle, Einkaufsbereich, Bank, Verwaltungsnebenstelle, kirchliche Einrichtungen etc.

#### **4.5 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge**

Die L 191 ( Mandelsloher Straße ) verläuft außerhalb, unmittelbar entlang der westlichen Plangebietsgrenze. Der Abschnitt ist Bestandteil der Ortsdurchfahrt und somit anbaufähig. Planerische Regelungen wie Bauverbot, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind nicht erforderlich. Im Bereich der neuen Zufahrt sind verkehrsgerechte Sichtdreiecke von sichtbehindernden Baulichkeiten oder Bewuchs freizuhalten.

#### **4.6 Verkehrsflächen**

Zur Sicherung der inneren Erschließung wird eine Straßenverkehrsfläche in einer Breite von 5 m festgesetzt.

Die Straßenverkehrsfläche soll als private Straßenverkehrsfläche nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet werden. Dieses wird ggfs. erst erforderlich wenn diese Fläche für die Erschließung des östlich anschließenden Bereiches beansprucht wird.

Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche bleibt der Straßenausbauplanung vorbehalten. Zunächst ist vorgesehen den auf dem Flurstück 165/1 gelegenen Teil der Straßenverkehrsfläche in einer Breite von 3 m anzulegen. Bei einer anschließenden Bebauung der verbleibenden Flächen auf dem Flurstück 358/166 sollen dann die restlichen Flächen in einer Breite von 2 m hinzukommen. In jedem Fall entsprechen die jeweiligen Ausbaubreiten den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen.

Die Ausbildung des Einmündungsbereiches der geplanten Erschließungsstraße ist eng mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

#### **4.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Im Zusammenhang mit der „naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ gem. § 1a Abs. 3 BauGB wurde eine Bewertung des mit dem Bauleitplan vorbereiteten Eingriffes in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durchgeführt ( s. a. 6.2 ).

Der Nachweis der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgt in der Gemarkung Mandelsloh, Flur 4, auf dem Flurstück 71. Die Lagebezeichnung ist „ Neues

Land „Die Kompensationsmaßnahmen sind durch Kompensationsvertrag zwischen Stadt und Vorhabensträger gesichert.

#### **4.8 Immissionsschutz**

Wie bereits zu 2.1.9 Verkehrslärm beschrieben, können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für die städtebauliche Planung nicht eingehalten werden. Diese lauten für Allgemeine Wohngebiete tags 55 dB (A) und nachts 45 dB (A). Sie liegen jedoch unterhalb der Werte von Misch- und Dorfgebieten in denen das Wohnen allgemein zulässig ist. Eine durch die Wohnnutzung sich ergebende Gesundheitsgefährdung liegt nicht vor. Es werden daher keine aktiven Schallschutzmaßnahmen angeordnet. Jedoch werden Lärmpegelbereiche festgesetzt in denen für die schalltechnische Bemessung von Außenwandbauteilen die festgesetzten Lärmpegelbereiche einzuhalten sind.

Im Bereich der Überschreitung maßgebender Orientierungswerte ( 45 dB (A) ) ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen und Kinderzimmern erforderlich.

Ein schalltechnischer Einzelnachweis, auf der Grundlage der DIN 4109, unter Beachtung der im jeweiligen Einzelfall ggfs. vorhandenen Abschirmung durch vorgelagerte Gebäude und aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Wall und Wand, wird als Ausnahme ausdrücklich zugelassen.

Seitens des Straßenbaulastträgers der L 191 wird vorsorglich darauf hingewiesen, daß der Bund als Straßenbaulastträger der L 191 für das Plangebiet im Nahbereich der Landesstraße keinerlei Ansprüche auf zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen übernehmen wird.

Die Emissionen der Windkraftanlagen werden aus der Baugenehmigung AZ 1054 / 97 für diese Anlagen überschlägig ermittelt. Es wird von einem Schalldruckpegel von 100,6 dB ( A ) bei einer Windgeschwindigkeit von 8 m / s in 10 m Höhe, entsprechend der Anlage NORDEX N 60 – 1250 KW, ausgegangen. Aus der Darstellung der ISO – Schalllinien zur genannten Baugenehmigung der vorgenannten Anlage ergibt sich bereits ab einem Abstand von 520 m ein Schalldruckpegel von 35 dB ( A ). Gemäß graphischer Ermittlung zur ungehinderten Schallausbreitung aus DIN 18005 ergibt sich bei einem Abstand zu dem Baugebiet von ca. 950 m eine Schallpegelminderung von 77 dB ( A ). Es wird mithin ein Pegel von  $100,6 \text{ dB ( A )} - 77 \text{ dB ( A )} = 23,6 \text{ dB ( A )}$  erreicht. Nach dieser überschlägigen Ermittlung wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete nachts von 45 dB ( A ) eingehalten. Dieses ist auch der Fall wenn alle 9 Standorte der Windkraftanlagen zusammen genommen werden. Die Pegelerhöhung wäre dann mit 10 dB ( A ) anzusetzen,

mithin würde ein Pegel von 34 dB ( A ) erreicht, der weiterhin unter dem schalltechnischen Orientierungswert liegt.

Da bereits weitere Allgemeine Wohngebiete in der Nachbarschaft zu dem Plangebiet näher zu den Windkraftstandorten liegen und auch das Plangebiet von den Emissionen der Windkraftanlage in einer Tiefe von ca. 60 m, durch die dazwischen liegende Bebauung an der Mandelsloher Straße, abgeschirmt wird, ist davon auszugehen, daß auch ein genauere Nachweis eine Überschreitung der Orientierungswerte nicht ergeben wird.

#### **4.9 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung**

Zur besseren Einfügung von Neubauvorhaben in den örtlichen Umgebungszusammenhang werden über örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gestalterische Anforderungen gestellt, die sich vor allem auf die Dachneigung und die Farbwahl der Dächer beziehen. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Plangebietes.

Die geneigten Dächer in den Farbtönen von Ziegelrot über Braunrot und diversen Graustufen bis hin zu Anthrazit bestimmen den Charakter der näheren Umgebungsbauung und prägen das Erscheinungsbild des Stadtteiles Mandelsloh maßgeblich. Im Interesse eines geschlossenen Ortsbildes werden daher für geneigte Dächer von 15° bis 48° die Farben der Dächer in der örtlichen Bauvorschrift, unter Orientierung an der vorhandenen Umgebung, vorbestimmt. Entsprechend der örtlichen Vorprägung der Dachlandschaft durch matte, nicht glänzende Materialien werden glänzende Dachpfannen ausgeschlossen.

Für die geneigten Dächer wird eine bestimmte Dachform (z. Bsp. Satteldach, Pultdach, Krüppelwalmdach) nicht vorgeschrieben, damit eine, entsprechend der örtlichen Bautradition, frei gestaltete und gegliederte Dachlandschaft möglich bleibt.

Dächer von Garagen, Carports gem. §12 BauNVO, untergeordneten Gebäudeteilen, sonstigen Nebengebäuden gem. §14 BauNVO sind von den Regelungen zur Dachform ausgenommen, weil diese in der Außenwirkung den Hauptgebäuden nachstehen und das Siedlungsbild nicht prägen.

#### **4.10 Flächenbilanz/Kapazitäten**

Bei einer angenommenen durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 750 m<sup>2</sup> können zu den beiden bereits bebauten Flächen 4 weitere Baugrundstücke bereitgestellt werden.

##### Flächenbilanz

Nr	Gebietsart	Zahl d. zul. Vollgeschosse	Grund fl.zahl	Bauweise	Gebiets-grösse m <sup>2</sup>	% des Plan- gebietes
----	------------	----------------------------	---------------	----------	-------------------------------	----------------------

1	WA	I	0,3	O	4.772	96 %
2	Verkehrs- fläche	0	0	0	228	4 %
9	Gesamt	0	0	0	5000	100,0%

#### 4.11 Kinderspielplatznachweis

Zu den beiden bereits bebauten Grundstücken mit einer Gesamtgröße von ca. 1.956 m<sup>2</sup> kommen ca. 2.948 m<sup>2</sup> aus denen rechnerisch eine Bruttogeschoßfläche von ca. 1.474 m<sup>2</sup> resultiert. Daraus ergibt sich ein Spielplatzbedarf aus dem Plangebiet von netto 1.474 qm x 2 % = 29 qm. Das ergibt eine Bruttospielplatzfläche von 29 qm x 1,33 = 39 qm.

Diese Fläche ist für eine gesonderte Festsetzung einer Spielplatzfläche zu gering da die Mindestgröße eines Spielplatzes für Kinder mindestens 300 m<sup>2</sup> beträgt.

Der geringe Spielplatzbedarf wird durch den Spielplatz an der Feddeler Straße mit einer Fläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> abgedeckt. Dieser liegt in einer Entfernung von ca. 180 m nördlich des Plangebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 605. Er kann auf einem Weg von nicht mehr als 400 m erreicht werden. Die Entfernung über den Mühlenweg und Feddeler Straße beträgt ca. 375 m. Der Spielplatz liegt so, daß keine verkehrsreichen Straßen überquert zu werden brauchen.

### 5.0 Infrastruktur

Die für die geplanten, den Siedlungsbereich ergänzenden und abrundenden Bauvorhaben notwendige öffentliche Infrastruktur ist im Stadtteil Mandelsloh bzw. den umgebenden Ortslagen der Stadt vorhanden.

#### 5.1 Gasversorgung

Zuständig sind die Stadtwerke Neustadt am Rbge. GmbH, Technische Abteilung, Memeler Straße 3, 31535 Neustadt am Rbge. Tel.: (0 50 32) 8 97 0.

Die Gas - Mitteldruckleitung liegt auf der westl. Seite der "Mandelsloher Straße".

#### 5.2 Elektrizitätsversorgung

Zuständig sind die Stadtwerke Neustadt am Rbge. GmbH, Technische Abteilung, Memeler Straße 3, 31535 Neustadt am Rbge. Tel.: (0 50 32) 8 97 0.

Die Elt - Leitungen liegen auf der westl. Seite der "Mandelsloher Straße".

#### 5.3 Wasserversorgung

Zuständig ist der Wasserverband Garbsen - Neustadt a. Rbge. Gehrbreite 10-12, 30823 Garbsen ( 05137 87990 ). Erforderliche Rohrnetzerweiterungen werden von dem Wasserverband im Zuge der Erschliessung durchgeführt. Bei Bepflanzungen im



Bereich der Trinkwasserleitungen ist ein Sicherheitsabstand bzw. eine Leitungssicherung gem. DVGW 125 zu berücksichtigen.

#### **5.4 Abwasserbeseitigung**

Zuständig ist die Stadt Neustadt am Rbge. , ABNRÜ, Abwasserbehandlungsbetrieb Neustadt am Rbge., Nienburger Straße 31, 31535 Neustadt, Tel.: (0 50 32) 8 40.

#### **5.5 Oberflächenentwässerung**

Der Anschluß an eine öffentliche Regenkanalisation ist nicht vorgesehen sondern das Regenwasser soll auf den Baugrundstücken versickert werden. Zur Beseitigung des Niederschlagswassers sollte vorzugsweise eine Muldenversickerung gewählt werden, da hierüber eine gewisse Reinigung etwaig verunreinigten Regenwassers erfolgen kann. Auf das Erfordernis eines Austausches ggf. stauender Schichten, wie im Bodengutachten des Ingenieurbüros für Geotechnik ELH vom 2007.07.06 dargelegt, wird verwiesen.

#### **5.6 Löschwasserversorgung**

Zuständig ist der Wasserverband Garbsen - Neustadt a. Rbge. Gehrbreite 10-12, 30823 Garbsen ( 05137 87990 ). Die Löschwasserbereitstellung wird geplant mit 1600 l/min gem. W 405 bzw. ist durch die vorhandene Rohrnetzkonfiguration gewährleistet.

#### **5.7 Abfallbeseitigung**

Zuständig ist aha Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover, Karl-Wichert-Allee 60 c, 30625 Hannover, Tel.: (0511) 9911 0.

#### **5.8 Telekommunikation**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Technikniederlassung Magdeburg, Sägemühlenstraße 6, in 29221 Celle, Ressort BBN 28, Telefon: (0 51 41) 17 - 918, so früh wie möglich vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

## **6.0 Umweltbericht**

### **6.1 Einleitung**

#### **6.1. a Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes, zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden**

Die wesentlichen Planungsziele sind Bereitstellung von Baugrundstücken als Allgemeines Wohngebiet, Vorbereitung der Erschließung, Regelung des Ausgleiches für den Eingriff in den Naturraum ( s. 1.1 ).

Der zusätzliche Bedarf an Grund und Boden beträgt ca. 3043 m<sup>2</sup> innerhalb des Plangebietes mit einer Gesamtgröße von 5000 m<sup>2</sup>. Es handelt sich dabei um den Bereich der von der Satzung aus 1979 nach § 34 Bundesbaugesetz nicht erfaßt ist.

#### **6.1. b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung**

Für den außerhalb der Satzung aus 1979 nach § 34 Bundesbaugesetz gelegenen Planbereich ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG beachtlich und wird berücksichtigt.

Verkehrslärm s. 2.1.9

Landwirtschaftliche Emissionen s.2.1.10

Emissionen von Windkraftanlagen s.2.1.11

Sonstige Pläne, insbesondere des Wasser- und Abfallrechtes, liegen nicht vor.

### **6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **6.2.a Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im vorhandenen Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt.

Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet.

##### **6.2. a. 1 Schutzgut Mensch**

Das Gebiet ist bereits durch bauliche Nutzung und menschliche Siedlungstätigkeit vorgeprägt und wird im Rahmen des örtlichen Siedlungszusammenhanges weiter entwickelt. Es wirken die Emissionen der Landesstraße auf das Plangebiet ein ( s. 2.1.9 ).

Erhebliche Umweltmerkmale die zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch führen könnten sind nicht bekannt. Eine erhebliche Beeinflussung der Umweltmerkmale benachbarter Gebiete findet nicht statt.

### **6.2. a. 2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

Im Plangebiet und dessen Umgebung ist ein Vorkommen von besonders geschützten Arten gemäß § 42 BNatSchG nicht bekannt.

### **6.2. a. 3 Schutzgut Boden**

Die derzeitige Nutzungsfunktion des Bodens ist Fläche für Siedlung und Standort für landwirtschaftliche Nutzung. Eine erhebliche Beeinflussung der Umweltmerkmale benachbarter Gebiete in Bezug auf deren Bodennutzungsfunktionen findet nicht statt.

### **6.2. a. 4 Schutzgut Wasser**

Umweltmerkmale die den Wasserhaushalt des Gebietes erheblich beeinflussen können sind nicht bekannt. Mit einem Bodengutachten ist die Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers nach zu weisen ( s. 2.1.8 ). Die Vorflutbedingungen werden nicht erheblich beeinflusst. Eine erhebliche Beeinflussung der Umweltmerkmale benachbarter Gebiete in Bezug auf deren Wasserhaushalt findet nicht statt.

### **6.2. a. 5 Schutzgut Luft und Klima**

Klimatische Umweltmerkmale die das Gebiet erheblich beeinflussen können sind nicht bekannt.

### **6.2. a. 6 Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungszusammenhanges des Stadtteiles Mandelsloh. Es hat keinen Bezug zur freien Landschaft. Eine erhebliche Beeinflussung der Umweltmerkmale benachbarter Gebiete in Bezug auf das Landschaftsbild findet nicht statt.

### **6.2. a. 7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

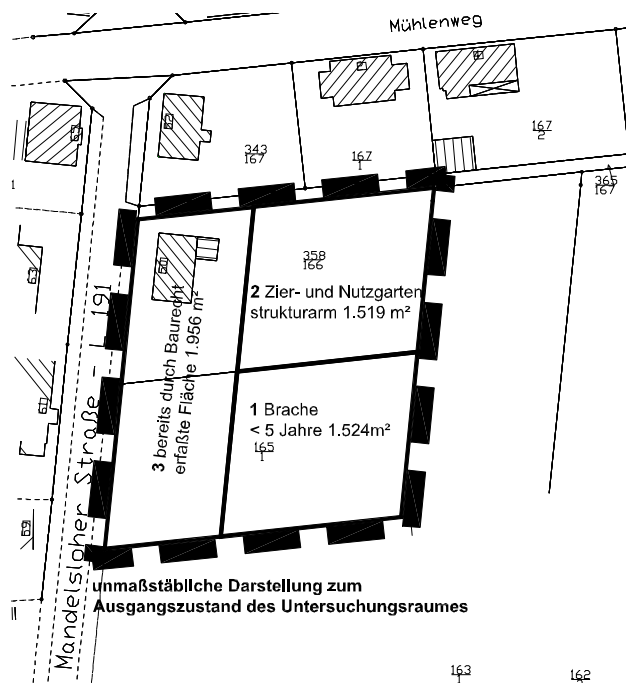
Kultur- und sonstige Sachgüter im Plangebiet und seiner Umgebung sind nicht betroffen.

### **6.2. a. 8 Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

Die folgenden Ausführungen orientieren sich an der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“, die die Landesregierung Nordrhein-Westfalen 1996 herausgegeben hat. Sie wird im Folgenden kurz als „Arbeitshilfe“ bezeichnet.

Die Flächen im Plangebiet haben nach der „Arbeitshilfe“ folgende Werte:

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes								
1	2	3	4	5	6	7	8	
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp5xSp6)	Einzelflächenwert (Sp4 x Sp7)	Bemerkungen
1	5.1	Brache < 5 Jahre	1.524	4,00	0,70	2,80	4.267	2
2	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	1.519	2,00	1,00	2,00	3.038	
3		bereits durch Baurecht erfaßte Fläche	1.956	0,00	0,00	0,00	0	
<b>Summe</b>			<b>4.999</b>					
						<b>Gesamtflächenwert A:</b>	<b>7.305</b>	
						(Summe Sp 8)		



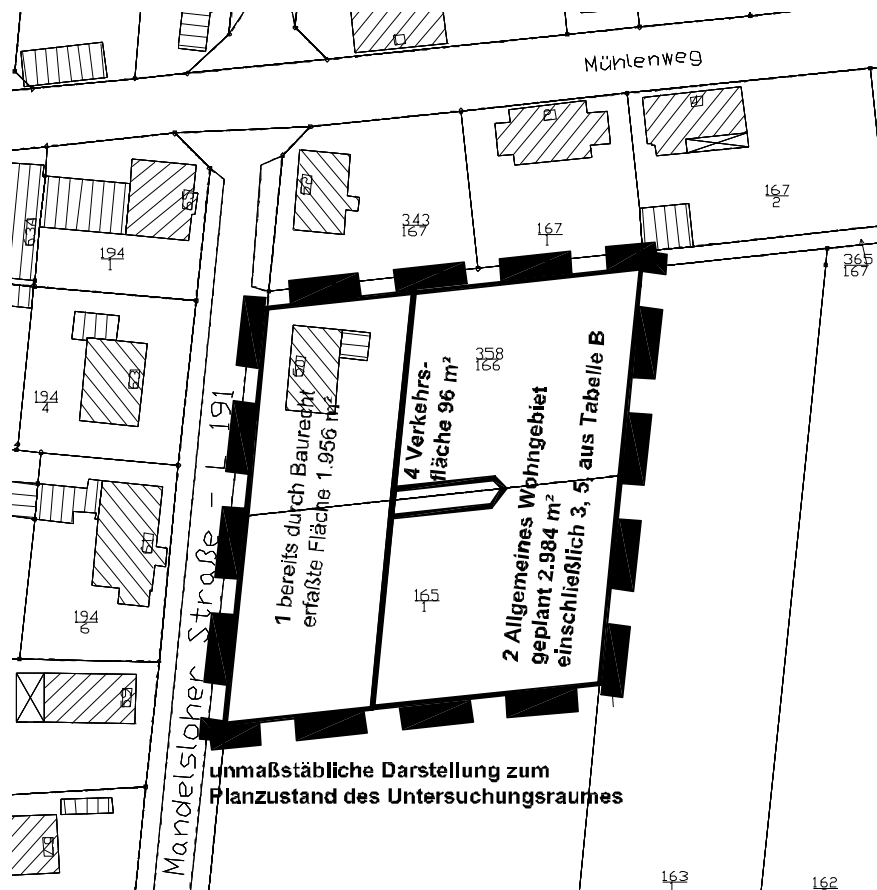
## Ausgangszustand des Untersuchungsraumes unmaßstäblich

### 6.2. b Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

#### 6.2. b. 1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Nach der Bewertung des Ausgangszustandes erfolgt auf der Grundlage der „Arbeitshilfe“ die Bewertung des geplanten Zustandes, der sich aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt.

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes								
1	2	3	4	5	6	7	8	
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Grundwert P	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp5xSp6)	Einzelflächenwert (Sp4 x Sp7)	Bemerkungen
1		bereits durch Baurecht erfaßte Fläche	1.956	0,00	0,00	0,00	0	
2		Allgemeines Wohngebiet, geplant	2.948				3.954	
3	1.2	versiegelte Flächen mit nachgeschalteter Versickerung bzw. Brauchwassernutzung	1.327	0,50	1,00	0,50	663	1
4	1.2	Verkehrsfläche	96	0,50	1,00	0,50	48	1
5	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	1.621	2,00	1,00	2,00	3.243	1
<b>Summe</b>			<b>4.904</b>					
						<b>Gesamtflächenwert B:</b>	<b>3.954</b>	
						(Summe Sp 8)		
<b>C. Gesamtbilanz</b> (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)							<b>-3351</b>	
* = Flächen sind in vorstehenden Biotoptypen enthalten								
Die Differenz von 3351 entspricht z.B. einer Pflanzung von <b>837 m<sup>2</sup> Hecke oder Brachfläche</b> (Grundwert P = 6) auf Ackerfläche (Grundwert A = 2).								
<b>Bemerkungen:</b>								
1 Es sind 50% Überschreitung der GRZ in der Bilanzierung enthalten.								
2 Korrekturfaktor von 0,7 da die Fläche erst seit November 2005 brach liegt								



## **Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes unmaßstäblich**

### **6.2. b. 2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wird das Plangebiet gemäß Maßgabe der Satzung nach § 34 aus 1979 zu ca. 2 / 3 der Plangebietsfläche in einer Tiefe von 45 m von der Mandelsloher Straße bebaut. Der Rest verbleibt als ungenutzte Brache oder wird den angrenzenden Grundstücken als Nutzgarten, Hof- und Wirtschaftsfläche zugeschlagen. Die verbleibenden Baugrundstücke werden dann an anderer Stelle erschlossen, ggfs. mit höherem Erschließungsaufwand unter stärkerer Beeinflussung der Umweltmerkmale.

### **6.2. c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Nach der rechnerischen Gesamtbilanz besteht in dem Plangebiet nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Kompensationsdefizit von 3351 sog. Ökopunkten. Dieses entspricht 837 m<sup>2</sup> Hecke oder Brachfläche.

Der Nachweis der Kompensationsmaßnahmen findet in der Gemarkung Mandelsloh, Flur 4, auf dem Flurstück 71 statt. Das Flurstück ist 2.468 m<sup>2</sup> groß, derzeit Ackerfläche. Die Lagebezeichnung ist " Neues Land ". Es liegt im Westen der Ortslage Mandelsloh an der Kreuzung der Wirtschaftswege bei den beiden südlichen Windradstandorten. Die Maßnahmen sind durch Kompensationsvertrag zwischen Stadt und Vorhabensträger sowie Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Unteren Naturschutzbehörde gesichert. Entsprechend der städtischen Vorgabe soll eine Heckenpflanzung entlang der nördlichen Grenze dieses Flurstückes vorgenommen werden.

### **6.2. d Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Unter Berücksichtigung der Allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes und seiner geringen Größe kommen anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht.

## **6.3 Zusätzliche Angaben**

### **6.3. a Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

- Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ der Landesregierung Nordrhein-Westfalen 1996
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ mit Beiblatt 1

### **6.3. b Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Die Durchführung der Umweltüberwachung der Kompensationsmaßnahmen ist im Kompensationsvertrag zwischen Stadt und Vorhabensträger geregelt.

### **6.3. c Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Eine negative Veränderung der bewerteten Schutzgüter findet nicht statt.

Zusammenfassend ergibt sich nach Durchführung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

## **7.0 Durchführung des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet ist als erschlossen anzusehen. Die Erschließung der rückwärtigen, nicht unmittelbar an der Mandelsloher Straße gelegenen Flächen erfolgt über private Straßenverkehrsfläche.

### **7.1 Bodenordnende Maßnahmen**

Städtebaulicher Vertrag

### **7.2 Der Gemeinde voraussichtlich entstehende Kosten**

Städtebaulicher Vertrag

### **7.3 Beschluß und Bekanntmachungsdaten**

Neustadt a./Rbge., den 2007.10.22

Anlage: Darstellung der Kompensationsmaßnahmen aus den Anlagen zu dem Kompensationsvertrag