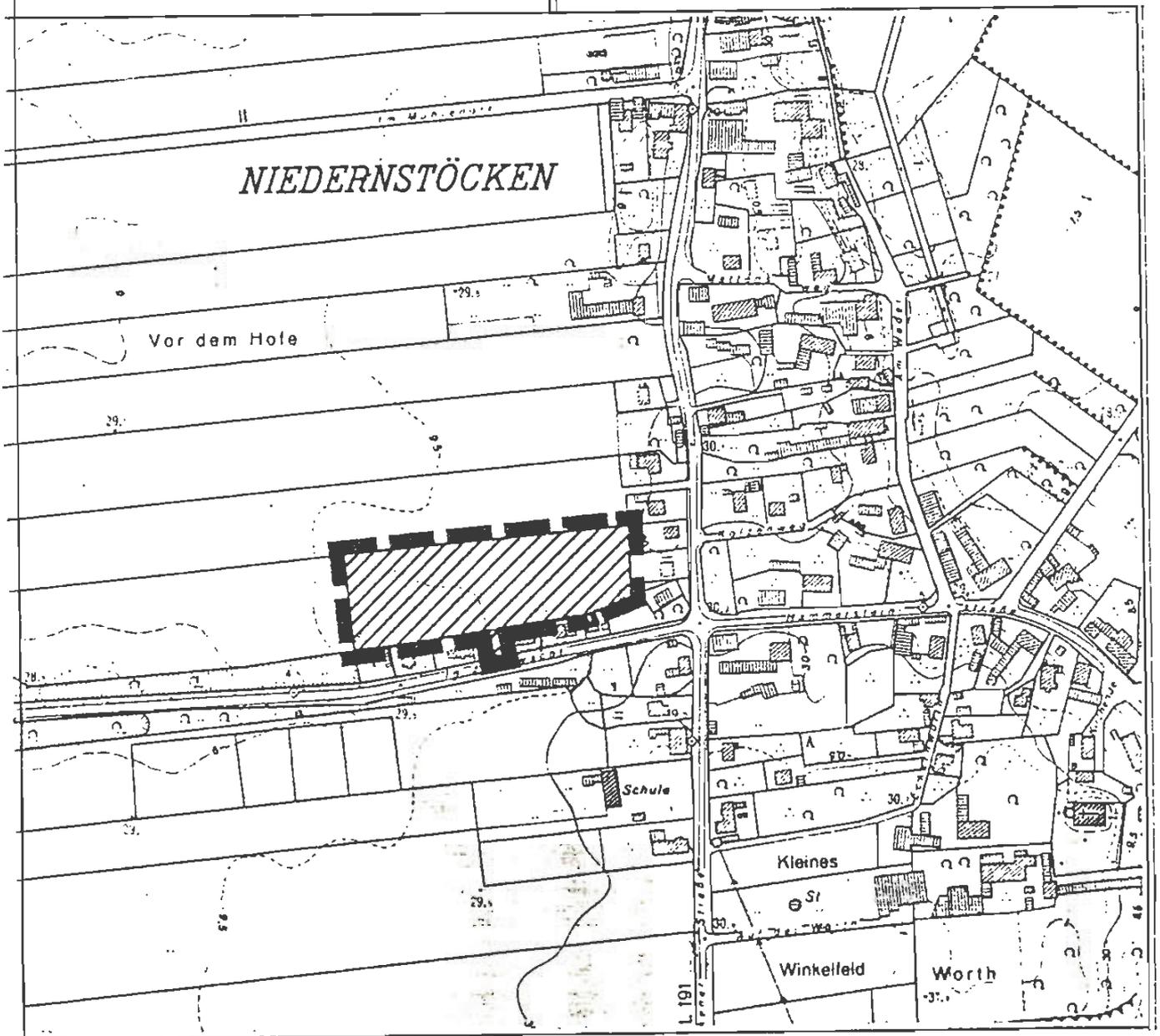


B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 680 "In der Twacht",
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Niedernstöcken

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 680 "In der Twacht" liegt am südwestlichen Ortsrand Niedernstöckens und schließt als Hinterliegerbaugebiet unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung nördlich der Straße "In der Twacht" an.

ÜBERSICHTSPLAN M. 1: 5000



2. Örtliche Gegebenheiten

Der Stadtteil Niedernstöcken liegt im nördlichen Bereich des Stadtgebietes der Stadt Neustadt a. Rbge. und damit in relativ großer Entfernung zur Kernstadt Neustadt a. Rbge. In unmittelbarer Nähe liegt die Stadtgrenze zum Stadtgebiet Schwarmstedt.

Der Stadtteil Niedernstöcken hat sich entlang der heutigen Niedernstöckener Straße in der Nord-Süd-Achse entwickelt. Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung liegt dabei östlich der Straße zwischen dem Landschaftsbereich Leineau und Geest. Eine stärkere bauliche Verdichtung ist in Niedernstöcken nur im Bereich der Hammersteinstraße vorhanden (z.B. Kirche, Friedhof, ehemalige Grundschule, Sportplatz, Gasthaus, Gärtnerei). Traditionell durch die Lage Niedernstöckens im Stadtgebiet und seine Größe bedingt, sind wenige Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Verwaltungstechnisch bedingt werden bestimmte Versorgungsbereiche der kommunalen Daseinsvorsorge, wie z.B. die Grundschulversorgung, im Unterzentrum Mandelsloh/Helstorf sichergestellt. Andere, nicht auf die Verwaltungsgrenzen beschränkte Nachfragebereiche, wie z.B. die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, werden im entfernungsnaheren Mittelzentrum Schwarmstedt abgedeckt.

Insgesamt ist Niedernstöcken weitgehend landwirtschaftlich strukturiert und weist neuere Siedlungsentwicklungen lediglich an der Straße "In der Twacht" auf (Wohngebäude aus den 50er bis 70er Jahren).

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches folgt teilweise der vorhandenen Flurgrenze und schließt unmittelbar nördlich an die Wohnbebauung "In der Twacht" an. Das Grundstück wird zur Zeit, wie die nördlich und westlich angrenzenden Flächen, landwirtschaftlich genutzt und ist nicht bebaut.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Der örtliche Wunsch nach Wohnsiedlungsmöglichkeiten bzw. auch die Umstrukturierung der landwirtschaftlichen Betriebe können sich nicht im Rahmen der vorhandenen Baulücken vollziehen. Der überwiegende Teil der noch vorhandenen Baulücken wird von Eigentümern für Familienmitglieder bereitgehalten, die am heimischen und gewohnten Standort siedeln wollen. Das über dieses Ansinnen hinaus somit nicht allgemein verfügbare Bauland ist insofern knapp bemessen. Zur Schaffung von Wohnbaumöglichkeiten für die Eigenentwicklung des Stadtteiles Niedernstöcken wird für den Bereich "In der Twacht" Bauland ausgewiesen. Durch öffentlich-rechtlichen Vertrag wird sichergestellt, daß die Bauplätze in erster Linie der Niedernstöckener bzw. der Bevölkerung in Nachbarorten zur Verfügung stehen (Einheimischenmodell). Dies ist insbesondere deswegen erforderlich, da in unmittelbarer Nähe das Stadtgebiet und der Einzugsbereich des Mittelzentrums Schwarmstedt liegt. Hier könnte sich eine gewisse Baulandnachfrage auch auf das Neustädter Land abzeichnen.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Nach der derzeit gültigen Fassung des Regionalen Raumordnungsprogrammes ist die Stadt Neustadt a. Rbge. als Mittelzentrum funktionalisiert. Der Stadtteil Niedernstöcken ist als landwirtschaftlich geprägter Ortsteil ausgewiesen. Der neu aufzustellende Bebauungsplan Nr. 680 "In der Twacht" entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Bebauungsplan-gebiet teilweise "Wohnbaufläche" und "landwirtschaftliche Fläche" dar. Für den Bereich des Geltungsbereiches, der als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren entsprechend geändert, so daß hier ebenfalls eine Wohnbauflächendarstellung erfolgt.

5. Planungsvorstellungen und Inhalte des Bebauungsplanes

Vorrangiges Ziel der Planung ist die Erschließung von Wohnbau-land in Anlehnung an die ortstypischen baulichen und räumlichen Strukturen.

Die aus dem Bestand ableitbare Ortstypik ist im wesentlichen geprägt durch landwirtschaftliche Betriebs- und Wohngebäude. Der neue Siedlungsbereich "In der Twacht" aus den 50er bis 70er Jahren hebt sich mit seiner zu damaliger Zeit üblichen Gestaltung hiervon ab. Im Gegensatz zu den landwirtschaftlichen Gebäuden sind die Wohnhäuser hier eher klein und mit Baustoffen aus der Zeit gestaltet. Während die landwirtschaftlichen Hofanlagen geprägt sind durch eine auf dem Grundstück verteilte Bebauung, zeichnen sich die später bebauten Grundstücke durch eine straßenbegleitende, einzeilige Bebauung aus.

Mit diesem Bebauungsplan soll versucht werden, behutsam eine Neubebauung am Ortsrand anzuschließen, wobei eine zeitgemäße Gestaltung der Gebäude mit einer dorfgerechten Erschließung und Anordnung der Gebäude verknüpft werden soll.

a) Innere Erschließung des Neubaugebietes

Wesentliches Element des Neubaugebietes stellt das Erschließungssystem dar. In Anlehnung an die vorhandene dörfliche Erschließungsstruktur wird hier ein nicht rasterförmiges System gewählt. Rasterförmige Systeme sind eher im verstädterten Raum anzutreffen und spiegeln nicht die in Dörfern üblichen organischen Wegestrukturen wider. Eine dorfgerechte Erschließung eines Neubaugebietes muß darauf Rücksicht nehmen und die geschwungenen Wegelinien mit ihren Verengungen und Aufweitungen aufnehmen.

Die geplante Erschließung nimmt diese Idee auf. Durch eine Stichstraße von der Straße "In der Twacht" erfolgt die Anbindung zum neuen Wohngebiet. Die geschwungene

Straßenführung mit Aufweitungen (Plätzen) und Verengungen ist nicht nur ein dorfgerichtetes Gestaltungselement, sondern dient gleichzeitig der Verkehrsberuhigung im Wohngebiet. Die Verkehrsberuhigung soll nicht durch eine nachträgliche Straßenmöblierung mit Blumenkübeln und Schwellen erfolgen, sondern die Anlage soll aus sich heraus verkehrsberuhigend wirken. Das Auge des Autofahrers soll immer wieder auf Blickpunkte treffen, die ihn das Fahrzeug verlangsamen lassen. Der verkehrsberuhigte Bereich soll gleichzeitig als Aufenthaltsraum auch für Kinder dienen. Durch die kleinteilige Straßenführung wird ein Grundstückszuschnitt bewirkt, der in den Dörfern üblich war und ist. Nicht die geradlinige Anordnung der Gebäude wird angestrebt, wie sie in städtischen Neubaugebieten anzutreffen ist, sondern eine gewisse Ungeordnetheit soll entstehen. Der Zuschnitt und die Anordnung der Grundstücke bleibt dabei insgesamt übersichtlich.

Die Erschließungsstraße wird als "Öffentliche Verkehrsfläche" mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.

Die öffentlichen Stellplätze werden sich im Bereich der Plätze und teilweise in den Straßen wiederfinden. Die Straßengestaltung wird durch eine entsprechende Bepflanzung mit standortheimischen Laubgehölzen ergänzt.

b) Bebauung der Grundstücke

Die Gestaltung des Plangebietes findet ihren Schwerpunkt im öffentlichen Raum, während die Festsetzungen im privaten Bereich lediglich im Sinne einer städtebaulichen Ordnung getroffen werden.

Mit der Planung werden mindestens 17 neue Bauplätze geschaffen, die zur Zeit nach den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 Baugesetzbuch nicht bebaubar sind. Die privaten Bereiche, d.h. die Bauflächen, werden gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 Baunutzungsverordnung in Verbindung mit § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" mit eingeschossiger Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt. Die Bebauungsmöglichkeiten orientieren sich damit an der vorhandenen Struktur in Niedernstöcken. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Der Gebietscharakter der vorhandenen Bebauung soll aufgenommen und bewahrt werden. Für den Neubaubereich sollen nicht die Höchstaussutzungsziffern der BauNVO gelten. Die Grundflächenzahl wird mit dem Wert GRZ 0,3 angesetzt. Die überbaubaren Flächen lassen mit einer Bautiefe von mindestens 15 m den Bauwilligen viel Freiheit bei der Stellung ihrer Wohnhäuser. Insgesamt sollen die Wohnhäuser zur Straße orientiert errichtet werden, um den öffentlichen Raum optisch zu fassen. Aus diesem Grunde werden die überbaubaren Flächen in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie angeordnet.

c) Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 98 Niedersächsische Bauordnung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Aussagen zur Dachform und der Farbe der Dacheindeckung bei Wohngebäuden getroffen.

Die Vorgabe von Dachform und Dachfarbe findet ihre Berechtigung dadurch, daß das Baugebiet am Ortsrand liegt. Die traditionellen Farben Niedersachsens, das Rot der Backsteine und das Grün der Landschaft, sollen für das Plangebiet aufgenommen werden, was seinen Niederschlag in der Festsetzung der Dachfarbe rot findet. Das Wechselspiel von Rot und Grün soll ortsabrundend einen Abschluß setzen und den Übergang von Natur/Landschaft und Siedlung bilden. Das Zusammenspiel der baugestalterischen Festsetzungen von roten Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächern mit der grünplanerischen Aussage wird eine klare Ortsabrundung zur Landschaft bewirken und einen fließenden Übergang schaffen.

Damit die Wirkung der Gebäude in die Ferne gegenüber der Grüngestaltung nicht an Übergewicht gewinnt, wird die Traufhöhe der Wohngebäude auf 3,75 m begrenzt. Die Gesamtgebäudehöhen sind davon abhängig, ob das Kellergeschoß aus dem Erdreich ragt, welche Geschoßhöhen verwendet werden und welche Dachneigung verwendet wird. Die zahlreichen Variationsmöglichkeiten bestimmen die unterschiedliche Gebäudehöhe.

d) Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird zur Zeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Es wird von der östlichen und der südlichen Seite durch eine Wohnbebauung tangiert und liegt somit im Kontaktbereich von Natur und Landschaft zur Besiedlung. Die Ackerfläche wird intensiv bewirtschaftet, so daß naturnahe Landschaftsstrukturen hier nicht vorhanden sind.

Dennoch besteht eine gewisse Wertigkeit der Ackerfläche für Natur und Landschaft. Allein das Vorhandensein freier Fläche stellt aus landschaftsästhetischer Sicht einen hohen Wert dar. Der Blick des Betrachters kann ungehindert in die Ferne schweifen. Außerdem bietet auch der intensiv genutzte Acker als belebter Oberboden Sorptions- und Filtereigenschaften. Entscheidend wird jedoch durch die bauliche Inanspruchnahme, insbesondere durch die Versiegelung von Flächen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes hinsichtlich seiner Versickerungsfähigkeit geschmälert, da das Regenwasser nicht mehr ungehindert in den Boden eindringen kann und somit Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung zu erwarten sind.

Die Auswirkungen des Eingriffs auf die Fläche sind insgesamt als relativ gering zu bewerten. Die bauliche Versiegelung der Flächen durch die Wohnbebauung wird entspre-

chend der Ausnutzungsziffern ca. 3.900 qm, für die öffentliche Verkehrsfläche ca. 1.800 qm betragen. Aufgrund der Beeinträchtigung durch die Versiegelung soll durch Aufwertung eines Teiles der Ackerfläche ein Ausgleich für die Natur geschaffen werden. Das untengenannte Ausgleichsverhältnis scheint hier angemessen, um den Eingriff auszugleichen. Die auf der Ausgleichsfläche durchzuführenden Maßnahmen sind dem Pflanzplan zu entnehmen, der als Anlage 1 beiliegt.

Eingriff durch Versiegelung auf den Wohngrundstücken (13.033 qm x 0,3 GRZ)	3.910 qm
Eingriff durch Straßenbaumaßnahme	<u>1.844 qm</u>
Ausgleichsverhältnis 1:6	5.754 qm/6
erforderliche Ausgleichsfläche	959 qm
 Angebotene Ausgleichsfläche	 950 qm

Der landschaftsästhetische Aspekt wird nur teilweise durch die Ausgleichsmaßnahme auf der öffentlichen Fläche verbessert. Die Ausgleichsfläche liegt ca. mittig am Rande des Plangebietes. Durch die Festsetzung weiterer Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den Privatgrundstücken wird in weiteren 3 Bereichen im Plangebiet eine ergänzende Bepflanzung am Ortsrand vorgesehen. Zur Bereicherung der Arten- und Biotopstruktur und zur gestalterischen Einbindung in die Landschaft wird das Plangebiet durch eine lockere Bepflanzung punktuell eingegrünt. Die Flächen sind von den privaten Grundstückseigentümern in im Pflanzplan vorgegebener Form anzulegen (s. Anlage 2).

Weitere besondere Ausgleichsmaßnahmen sind im Falle der stärkeren Versiegelung vorgesehen.

Bedingt durch die steigende Zahl der Personenkraftwagen je Haushalt (Trend zum Zweit- bzw. Drittwagen) ist eine zunehmende Versiegelung der Grundstücke festzustellen. Die Baunutzungsverordnung in der neuen Fassung hat diesem Umstand Rechnung getragen und setzt fest, daß insbesondere diese Nebenanlagen bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mit einzubeziehen sind. Gleichzeitig wird jedoch die Möglichkeit eingeräumt, daß die festgesetzte Obergrenze der Grundflächenzahl GRZ für diese Anlagen überschritten werden kann. In bezug zu den Auswirkungen des Kleinklimas, der Versickerungsmöglichkeit von Regenwasser auf den Grundstücken und der Verminderung einer Verdichtung des Bodens wird es jedoch für erforderlich gehalten, die Überschreitung der GRZ für solche Anlagen nicht ohne entsprechende Ausgleichsmaßnahmen hinzunehmen. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß als Ausgleich für diese Überschreitung der GRZ je 20 qm Nutzfläche entsprechend ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen ist. Die Begrenzung der Quadratmeterzahl ergibt sich aus der Mindestgröße einer Garage bzw. eines befestigten Stellplatzes und dessen Zu- und Abfahrtswegen. Die Festsetzung der Anpflanzung eines Laubbaumes findet seine Begründung darin,

daß gerade das Kraftfahrzeug ein Höchstmaß an Sauerstoffverbrauch hat. Laubbäume sind als Sauerstoffspender hingegen unumstritten. Als hochstämmige Bäume kommen insbesondere in Betracht:

Ahorn, Feldahorn, (Rot-)dorn, Obstbäume, Zierkirsche/-apfel, Eberesche, Hainbuche.

Dies sind im wesentlichen auch Bäume, die beim Anpflanzen auf kleinen Grundstücken keine Schwierigkeiten hinsichtlich des Nachbarrechtes erwarten lassen.

Analog zu den vorangegangenen Ausführungen wird auch grundsätzlich festgesetzt, daß je angefangener 5 Stellplätze/Garagen ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen ist. Es hat sich gezeigt, daß in den wenigsten Fällen ein Ausgleich für die Inanspruchnahme von Grund und Boden bzw. deren Versiegelung getroffen wird.

Mit den vorgenannten Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff durch die Bebauung und insbesondere die Versiegelung der Flächen größtenteils ausgeglichen. Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen mit ihrem geringen ökologischen Nutzen werden teilweise durch entsprechende Bepflanzungen höherwertig umgewandelt.

e) Kinderspielplatz

Beim Landkreis Hannover wurde hinsichtlich des Verzichts auf einen Spielplatz für Kinder gemäß § 5 Niedersächsisches Gesetz über Spielplätze ein Ausnahmeantrag gestellt. Den Bestimmungen entsprechend wäre ein Spielplatz mit einer Größe von mindestens 450 m² festzusetzen. In Anbetracht der Größe des Bebauungsplangebietes und seiner Lage im dörflichen Bereich ist eine Erfüllung dieser Vorschrift im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weder praktikabel noch städtebaulich sinnvoll.

Das noch immer ländlich strukturierte Dorf Niedernstöcken wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine bauliche Erweiterung am Ortsrand erfahren. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet schließt sich der landwirtschaftlich genutzte Außenbereich sowohl nördlich als auch westlich an. Direkt östlich liegt das Dorfgebiet. Außerdem befindet sich in ca. 100 m Entfernung ein Spielplatz an der ehemaligen Grundschule.

Die Kinder des Plangebietes werden also vielerlei Möglichkeiten zu kreativem und phantasievолlem Spiel im Freien haben. Gefahren durch z. B. motorisierten Verkehr sind nicht zu erwarten, da allein durch die Einwohnerzahlen wenig Verkehr auftritt. Darüber hinaus werden Kinderspielplätze im ländlich strukturierten Dorf, wie hier Niedernstöcken, von den Kindern erfahrungsgemäß nicht angenommen, da sich ihnen viel attraktivere Spielmöglichkeiten im Umfeld bieten. Die Kinder nehmen die Ersatzangebote, wie z. B. Klettergerüst, nicht in Anspruch, da das Primärangebot, wie z. B. der Baum, viel intensiver

erleubar und vielseitiger nutzbar ist. Es liegt in der Natur der Sache, daß Ersatzangebote nicht die Qualität des Primärangebotes erreichen können. Das Dorf Niedernstöcken bietet die besten Voraussetzungen für das Spiel der Kinder im Freien, d. h. in ihrer natürlichen Umwelt im Dorf. Ein durchorganisierter Spielplatz widerspricht dem dörflichen Charakter geradezu.

Eine Ausnahme vom Niedersächsischen Spielplatzgesetz wird als akzeptabel angesehen, da über die Spielmöglichkeiten in der Landschaft auch die öffentliche Verkehrsfläche im Neubaugebiet in Anspruch genommen werden kann. Die öffentliche Verkehrsfläche wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut. Da gemäß § 5 des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes Spielstraßen als gleichwertiger Ersatz für Spielplätze angesehen werden können, wurde ein Antrag auf Verzicht eines Kinderspielplatzes im Baugebiet bei der zuständigen Verwaltungsbehörde gestellt. Der Antrag wurde genehmigt.

f) Technische Erschließung

Die notwendigen technischen Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes sind noch nicht vorhanden und werden im Zuge der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes ausgebaut werden. Der Anschluß sämtlicher Leitungen kann über die vorhandene Erschließung "In der Twacht" erfolgen.

Die Energieversorgung des gesamten Plangebietes erfolgt durch den Anschluß an das vorhandene Elektro- und Gasnetz. Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung wird durch den Anschluß an das Versorgungsnetz des Wasserverbandes Garbsen-Neustadt a. Rbge. sichergestellt. Wegen der festgestellten unklaren Versickerungsfähigkeit des Bodens wird das Regenwasser über eine entsprechende Kanalisation abgeführt.

g) Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des neuen Baugebietes soll über die bereits vorhandene Parzelle Flurstück 378/19 erfolgen. Bereits vor der Bebauung der Flächen an der Straße "In der Twacht" ist diese Parzelle von 6 m Breite als Zufahrt für die dahinter liegenden Flächen vorgesehen worden und diente ganz offensichtlich als Erschließung für die landwirtschaftliche Fläche.

Die westlich des Bebauungsplanes verbleibende landwirtschaftliche Fläche kann nach wie vor ausreichend gut beackert und die Erschließung weiter westlich über die Flächen der Realgemeinde sichergestellt werden.

h) Bauabschnitte

Der Umfang der Erschließung von Wohnbauland muß sich nach dem vorhandenen örtlichen Bedarf richten. Die neuen Wohnbauflächen sollen im Rahmen des Einheimischenmodells in erster Linie der in Niedernstöcken, Stöckendrebber und Brase eingesessenen Bevölkerung zugute kommen.

Da eine Bedarfsabschätzung relativ viele Unwägbarkeiten beinhalten würde und der Baulanddruck somit nicht eindeutig nachprüfbar vorherbestimmt werden kann, ist beabsichtigt, daß Bebauungsplangebiet in zwei Bauabschnitten zu bebauen und bedarfsweise später die Erweiterung in Anspruch zu nehmen. Diese Verfahrensweise ermöglicht die sinnvolle Gesamtgestaltung eines zusammenhängenden Baugebietes. Es wird verhindert, daß je nach Bedarf kleinere Baugebiete aneinandergelagert werden, die allein nach ökonomischen Gesichtspunkten ohne großen gestalterischen Zusammenhang angelegt werden.

Der erste Bauabschnitt umfaßt aus technischen Gründen zunächst den östlichen Teilbereich des Baugebietes. Der zweite Bauabschnitt schließt sich dann an den bis dahin bereits errichteten Platz in westlicher Richtung an.

i) Altablagerungen

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur 58. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde von Seiten des Landkreises Hannover darauf hingewiesen, daß sich ca. 1.000 m westlich des Plangebietes eine verzeichnete Altablagerung in Ausgestaltung eines Abfallplatzes befindet. Im verbindlichen Bauleitplanverfahren ist dem konkreten Altablagerungsverdacht nachzugehen.

Zur Feststellung des Einflusses der Altablagerung auf das Grundwasser im Plangebiet wurde dazu beim Technischen Überwachungsverein Hannover/Sachsen-Anhalt e.V. (TÜV) ein Gutachten in Auftrag gegeben.

Die chemische Untersuchung der im Grundwasserabstrom des Plangebietes entnommenen Wasserprobe zeigt keinen Einfluß der betrachteten Altablagerung. Der Vergleich mit den Grenzwerten der Verordnung über Trinkwasser und über Wasser für Lebensmittelbetriebe (Trinkwasserverordnung) vom 05.12.92 zeigt trotz des strengen Beurteilungsmaßstabs im wesentlichen keine Überschreitungen.

Als Folge des Untersuchungsergebnisses ist somit festzustellen, daß keine Beeinträchtigung des Plangebietes vorliegt und somit auch keine Schutzmaßnahmen zu treffen sind.

Das Untersuchungsergebnis ist Bestandteil der Begründung und dieser als Anlage 3 beigelegt.

6. Flächenbilanz

a) Wohnbauland

1. Bauabschnitt	6.262 qm
2. Bauabschnitt	6.771 qm

davon Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen 1.027 qm

insgesamt 13.033 qm

b) Fläche für Ausgleichsmaßnahmen 950 qm

c) Straßenverkehrsfläche 1.844 qm

Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 15.827 qm

7. Kostenschätzung

Kostenschätzung der Gemeinde für den Bebauungsplan Nr. 680 "In der Twacht" der Stadt Neustadt a. Rbge.

Art der Erschließungsanlage	Anzahl/Fläche/Länge	Kosten je Stück/qm/m	Kosten insgesamt 100 %	%	Anliegerbeiträge	Gemeindeanteil
1. Grunderwerb						
a) Anliegerstraße	1.844 qm	wird kostenlos überlassen		-	-	-
b) Fläche für Ausgleichsmaßnahmen	928 qm	wird kostenlos überlassen		-	-	-
2. Ausbaukosten						
a) Anliegerstraße	1.844 qm	150,-- DM	320.000,-- DM	90 %	288.000,-- DM	32.000,-- DM
c) Fläche für Ausgleichsmaßnahmen	928 qm	15 Obstbäume à 180,-- DM	2.700,-- DM	n.S.	2.700,-- DM	-
3. Regenwasser	220 m	400,-- DM	61.000,-- DM	n.S.	27.370,-- DM	33.630,-- DM
4. Schmutzwasser	220 m	500,-- DM	130.000,-- DM	n.S.	58.650,-- DM	71.350,-- DM
5. Beleuchtung	6 Stück	2.000,-- DM	12.000,-- DM	90 %	10.800,-- DM	1.200,-- DM
Kosten insgesamt ca.			525.750,-- DM		387.520,-- DM	138.180,-- DM

Planungskosten ca. 10.000,-- DM
n.S. = nach Beitragssatzung

8. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Zur Realisierung des Bebauungsplanes ist kein Umlegungsverfahren erforderlich, da zwischenzeitlich eine Einigung zwischen den beiden betroffenen Grundstückseigentümern, hinsichtlich der durch den Bebauungsplan in Anspruch zu nehmenden Fläche für die spätere Erschließung des Baugebietes erzielt wurde. Auch die Erschließung der verbleibenden landwirtschaftlichen Fläche ist damit gewährleistet. Hierbei handelt es sich um privatrechtliche Angelegenheiten, von der die Stadt Neustadt a. Rbge. nicht betroffen ist.

9. Deckung eines dringenden Wohnbedarfs

In den letzten Jahren hat sich die Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung nach Wohnbauland erheblich verstärkt. Zurückzuführen ist dies einerseits auf einen Mangel an Baulücken (die vorhandenen werden von den Eigentümern für Familienmitglieder vorgehalten), andererseits auf die Tatsache, daß die Stadt Neustadt a. Rbge. im Stadtteil Niedernstöcken seit 1974 keine Bauleitplanung für die Ausweisung von Wohnbauland durchgeführt hat. Auch die frühere Gemeinde Niedernstöcken hat keine Baulandausweisung vorgenommen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kann der auftretende erhöhte Wohnbedarf nach § 1 Abs. 1 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) gedeckt werden.

Stadtplanungsamt
Frau Mehlis

Aufgestellt: Januar 1993

Im Auftrage



Knieriem

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 01. September 1994 als Begründung gemäß §9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 680 "In der Twacht" der Stadt Neustadt a. Rbge, Stadtteil Niedernstöcken, vom 13. Juni bis einschließlich 13. Juli 1994 öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 14. September 1994

STADT NEUSTADT A. RBGE.



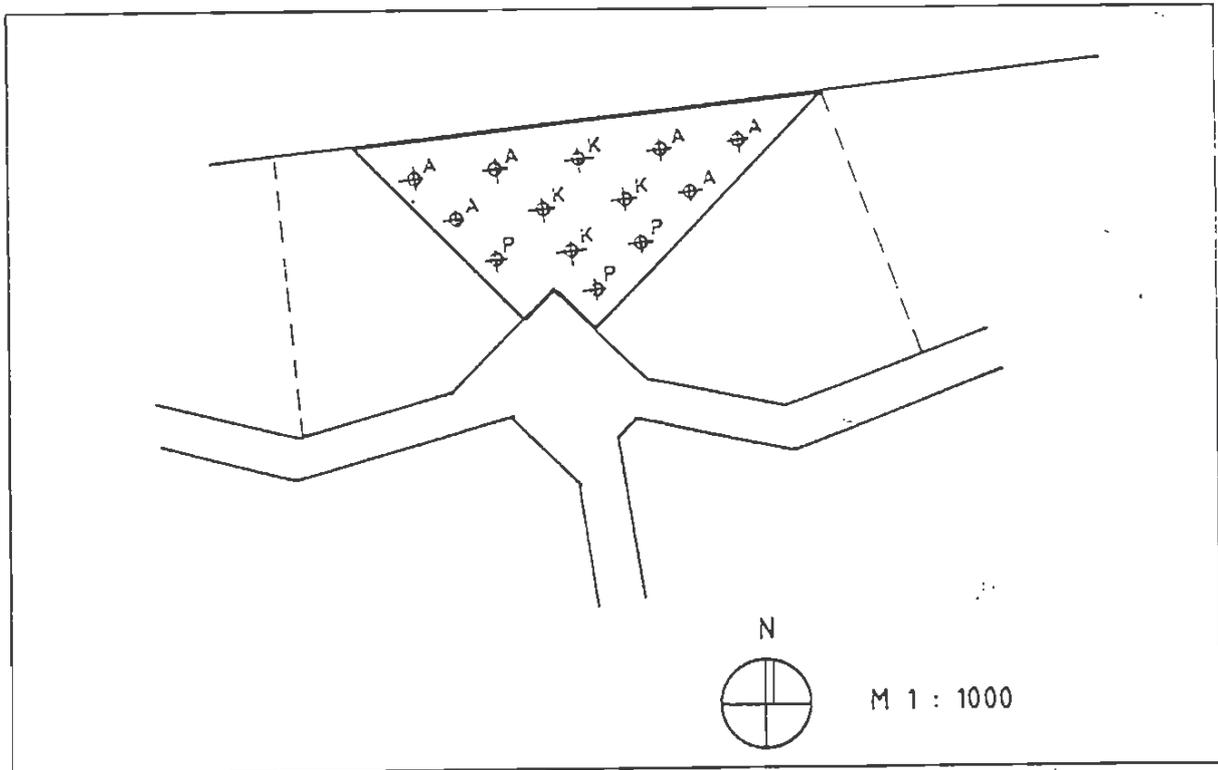
Bürgermeister

L.S.



Stadtdirektor

Anlage 1: Pflanzplan für die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

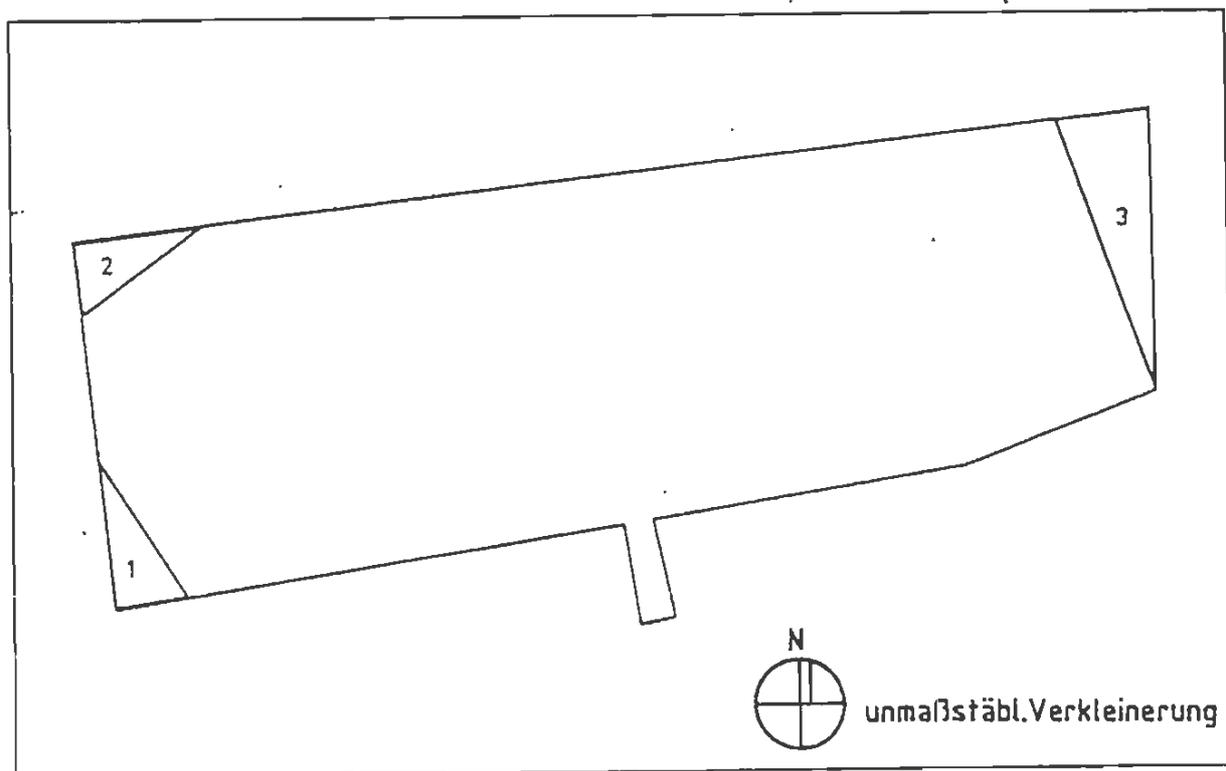


Maßnahmen: 1) Anpflanzen von

K = Süßkirsche
A = Apfel
P = Pflaume

- 2) Einsaat eines Landschaftsrasens mit Kräuterbeimischung
- 3) Baumschnitt
 - a) Pflanzschnitt
 - b) Erziehungsschnitt nach 3 Jahren
 - c) Pflege- und Ertragsschnitt alle 5 Jahre
- 4) Pflege des Landschaftsrasens durch zweimaliges Mähen pro Jahr jeweils Ende Juni und September

Anlage 2: Pflanzpläne für die privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Maßnahmen: Auf den Flächen sind folgende Bepflanzungen vorzunehmen, die dauerhaft zu erhalten sind:

Fläche 1 $15,00 \times 30,00 \times 0,5 = 225 \text{ qm}$

Pflanzabstand: $1,50 \text{ m} \times 1,50 \text{ m} = 100 \text{ Stck. Pflanzen}$

1 St.	<i>Prunus avium</i> (Vogelkirsche)
	H.St., 3 x v., . B., 14 - 16
20 St.	<i>Prunus spinosa</i> (Schlehe)
	2 x v., o. B., 60 - 100
20 St.	<i>Crataegus monogyna</i> (Weißdorn)
	2 x v., o. B., 60 - 100
4 St.	<i>Aor campestre</i> (Feldahorn)
	2 x v., o. B., 125 - 150
10 St.	<i>Corylus avellana</i> (Hasel)
	2 x v., o. B., 100 - 150
30 St.	<i>Rosa canina</i> (Hundsrose)
	2 x v., o. B., 60 - 100
5 St.	<i>Sorbus aucuporia</i> (Eberesche)
	2 x v., o. B., 150 - 200
10 St.	<i>Virburnum lantaria</i> (Schneeball)
	2 x v., o. B., 60 - 100
<u>100 St.</u>	

Fläche 2 15,00 x 27,00 x 0,5 = 202,50 qm
Pflanzabstand: 1,50 m x 1,50 m = 90 St. Pflanzen

- 2 St. Prunus avium (Vogelkirsche)
H. St., 3 x v., m. B., 14 - 16.
 - 20 St. Prunus spinosa (Schlehe)
2 x v., o. b., 60 - 100
 - 20 St. Crategus monogyna (Weißdorn)
2 x v., o. B., 60 - 100
 - 3 St. Aor campestre (Feldahorn)
2 x v., o. B., 125 - 150
 - 5 St. Corylus avellana (Hasel)
2 x v., o. B., 100 - 150
 - 30 St. Rosa canina (Hundsrose)
2 x v., o. B., 60 - 100
 - 5 St. Sorbus aucuporia (Eberesche)
2 x v., o. B., 150 - 200
 - 5 St. Virburnum lantaria (Schneeball)
2 x v., o. B., 60 - 100
- 90 St.

Fläche 3 20,00 x 58,00 x 0,5 = 580 qm
Pflanzabstand: 1,50 m x 1,50 m = 260 St. Pflanzen

- 3 St. Prunus avium (Vogelkirsche)
H. St., 3 x v., m. B., 14 - 16
 - 50 St. Prunus spinosa (Schlehe)
2 x v., o. b., 60 - 100
 - 50 St. Crategus monogyna (Weißdorn)
2 x v., o. B., 60 - 100
 - 17 St. Aor campestre (Feldahorn)
2 x v., o. B., 125 - 150
 - 30 St. Corylus avellana (Hasel)
2 x v., o. B., 100 - 150
 - 55 St. Rosa canina (Hundsrose)
2 x v., o. B., 60 - 100
 - 15 St. Sorbus aucuporia (Eberesche)
2 x v., o. B., 150 - 200
 - 40 St. Virburnum lantaria (Schneeball)
2 x v., o. B., 60 - 100
- 260 St.