

Bearbeitung

Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Hannover
Arndtstraße 19
30167 Hannover



Tel.: 0511/12 32 08-0
Fax: 0511/12 32 08-54
E-Mail: info@hannover.nlg.de

Internet: www.nlg.de

Projektleitung: Petra Schneider
Projektmitarbeit: Janca Riedemann

Fachbeitrag Grünplanung/Umweltbericht

Geschäftsstelle Lüneburg
Wedekindstr. 18
21337 Lüneburg

Tel.: 04131-9503-0
Fax: 04131-9503-30
E-Mail: info@lueneburg.nlg.de

Sachbearbeitung: Bärbel Behnke
Zeichnung: Melanie Böhm

Inhalt

1	Verfahrensstand	1
2	Planungsvorgaben	1
2.1	Planungsunterlage.....	1
2.2	Beschreibung des Planungsgebietes.....	1
2.3	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	1
3	Eigentumsverhältnisse.....	1
4	Übergeordnete und sonstige Fachplanungen	1
4.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung.....	1
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	2
4.3	Bestehende angrenzende Bebauungspläne	2
5	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	2
5.1	Ziel des Bebauungsplanes.....	2
5.2	Zweck des Bebauungsplanes	2
6	Planungsanlass und Planungserfordernis	2
7	Planungsinhalt.....	3
7.1	Art der baulichen Nutzung	3
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	3
7.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	3
7.2.2	Anzahl der Vollgeschosse.....	3
7.2.3	Höhe der baulichen Anlagen.....	3
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	4
7.3.1	Bauweise	4
7.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche.....	4
8	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§§ 56, 97 und 98 NBauO)	4
9	Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze (OD-Grenze).....	5
10	Verkehrliche Erschließung.....	5
10.1	Verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes	5
10.2	Öffentliche Straßenverkehrsflächen.....	5
10.3	Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung.....	6
10.4	Ruhender Verkehr	6
10.5	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	6
11	Verkehrsimmissionen	6
12	Grünflächen	7
12.1	Öffentliche Grünfläche	7
12.2	Private Grünfläche	7
12.3	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	7
12.4	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	7
13	Kinderspielplatz.....	8
14	Ver- und Entsorgung	8
14.1	Energieversorgung	8
14.2	Wasserversorgung.....	8
14.3	Schmutzwasserbeseitigung	9
14.4	Oberflächenentwässerung	9
14.5	Abfallbeseitigung	9

14.6	Fernmeldeeinrichtungen und sonstige Infrastruktur	9
14.7	Brandschutz.....	10
15	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	10
16	Grünordnung	10
16.1	Aufgabenstellung	10
16.2	Beschreibung des Planungsraumes	10
16.3	Bestandsaufnahme und Bewertung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft	11
16.3.1	Arten- und Lebensgemeinschaften	11
16.3.2	Topographie, Bodenverhältnisse.....	12
16.3.3	Wasser	12
16.3.4	Klima, Luft.....	13
16.3.5	Orts- und Landschaftsbild	13
16.3.6	Naturnähe der einzelnen Landschaftspotentiale	13
16.4	Landespflegerische Zielvorstellungen und Maßnahmen zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes	13
16.4.1	Arten- und Lebensgemeinschaften	14
16.4.2	Boden	14
16.4.3	Wasserhaushalt	14
16.4.4	Klima/Luft.....	14
16.4.5	Landschaftsbild/Naherholung.....	15
16.5	Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft.....	15
16.5.1	Art und Umfang des geplanten Vorhabens	15
16.5.2	Konfliktanalyse.....	16
16.5.3	Zusammenfassung der Auswirkungen	18
16.6	Landschaftspflegerische Maßnahmen	18
16.6.1	Minimierungs- und Erhaltungsmaßnahmen.....	18
16.6.2	Landschaftspflegerische Maßnahmen innerhalb des Baugebietes auf Teilen des Flurstücks 38/5	20
16.6.3	Bewertung der Biotoptypen gemäß Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft und von Kompensationsmaßnahmen für die Bauleitplanung (NRW, 1996).....	21
16.6.4	Externe Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen	22
16.7	Zusammenfassung	25
17	Umweltbericht.....	28
18	Altlasten/Kampfmittel.....	28
19	Aussagen zum Baugrund.....	28
20	Archäologische Bodendenkmalpflege	28
21	Flächenbilanz.....	29
22	Durchführung, Bodenordnung	29
23	Verfahrensvermerke	29

Anlage 1 – Städtebaulicher Entwurf

Anlage 2 – Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls bei der Aufstellung von Bebauungsplänen

Anlage 3 – Umweltbericht

Anlage 4 – Lärmgutachten

1 Verfahrensstand

Der Rat der Stadt Neustadt am Rbge. hat in seiner Sitzung am 04.05.2006 den Bebauungsplan Nr. 711 „Abbenser Straße/Alte Heerstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung und die Begründung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

2 Planungsvorgaben

2.1 Planungsunterlage

Als Planungsunterlage für den Bebauungsplan dient die von den öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren Rehbein & Hermes gefertigte Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000 (Stand vom Juni 2006). Sie zeigt den derzeitigen Stand der Grundstückszuschnitte und stellt die für den Bebauungsplan relevanten baulichen Anlagen im Planungsgebiet selbst und in unmittelbarer Umgebung dar.

2.2 Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt zentral im Ortsteil Helstorf der Stadt Neustadt a. Rbge.. Im Norden grenzen die Abbenser Straße (L 383) und das Altdorf Helstorf an. Östlich wird der Geltungsbereich durch die Trasse der L 193 (Zur Jürse) und dem sich anschließenden Baugebiet Nr. 710 „Alte Heerstraße“ begrenzt. Weiter im Süden befindet sich der Helstorfer Friedhof. Westlich des Planungsgebietes liegt das Naturschutzgebiet „Helstorfer Wasser“. Das Planungsgebiet hat eine Größe von etwa 1,9 ha und fällt leicht von 36.5 mNN im Süden nach 33.5 mNN im Norden.

Die Fläche des Planungsgebietes wurde ursprünglich landwirtschaftlich genutzt. Auf den Flurstücken 72/4 und 72/5 im Norden des Planungsgebietes existieren zwei Doppelhäuser (Abbenser Straße 2/4).

2.3 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Abweichend vom Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich um einen zwei Meter breiten Streifen entlang der L 193 bis zur Einmündung Alte Heerstraße/L 193 erweitert. Im Einzelnen umfasst der Geltungsbereich nachfolgend aufgelistete Flurstücke, die in der Flur 2 der Gemarkung Helstorf liegen:

38/2, 38/3 (teilweise), 38/5, 70/5, 71/7, 72/4, 72/5, 72/7, 72/8, 72/9, 73/5, 73/6, 73/7 (teilweise), 403/11, 403/45, 403/48, 404 (teilweise), 405/3 (teilweise), 405/4, 405/5

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

3 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 403/45, 405/3 73/7 und 74/10 befinden sich im öffentlichen Besitz. Alle anderen Flurstücke des Geltungsbereiches sind im privaten Besitz.

4 Übergeordnete und sonstige Fachplanungen

4.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Kommunalverbandes Hannover (RROP) aus dem Jahre 1996 sowie der RROP-Entwurf von 2005 weisen die Stadt Neustadt am Rbge. als Mittelzentrum aus. Nachgeordnet zur mittelzentralen Funktion der Kernstadt wird der Stadtteil Helstorf als entwicklungsfähige ländlich strukturierte Siedlung eingestuft, welche die Aufgaben einer ergänzenden Siedlungsentwicklung übernehmen kann. Dieser Vorgabe soll mit

der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 711 „Abbenser Straße / Alte Heerstraße“ entsprechen werden.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Mit der 84. Flächennutzungsplanänderung „Alte Heerstraße“ wurde der Bebauungsplan auf der Ebene der Flächennutzungsplanung vorbereitet. Die Planinhalte sind aus der 84. Flächennutzungsplanänderung entwickelt.

4.3 Bestehende angrenzende Bebauungspläne

Im Südosten des Planungsgebietes grenzt der Bebauungsplan Nr. 710 A und B „Alte Heerstraße“. Für Teil A dieses Bebauungsplanes erfolgte am 09.08.2001 der Satzungsbeschluss. Teil B dieses Bebauungsplanes hat Planreife erlangt, ist jedoch noch nicht rechtskräftig. Für die Teile A und B dieses Bebauungsplanes wurde als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

5 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

5.1 Ziel des Bebauungsplanes

Infolge des Rückganges der Landwirtschaft fallen innerhalb dörflicher Siedlungsbereiche immer mehr Flächen brach. Die Nutzung dieser innerörtlichen Freiflächen als Wohnbauland leisten nach § 1a (2) BauGB einen Beitrag zum schonenden Umgang mit der Ressource Boden. Zudem werden bereits vorhandene technische, öffentliche und private Infrastruktur wieder genutzt.

Durch die Ausweisung des Plangebietes als Bebauungsgebiet wird die ehemalige landwirtschaftliche Fläche wieder genutzt. Neben den im nachfolgenden Kapitel (Planungsanlass) genannten Zielen ist der schonende Umgang mit der Ressource Boden durch die Revitalisierung dieser innerörtlichen Brachfläche ein Ziel der Planung.

5.2 Zweck des Bebauungsplanes

Zweck des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gemäß § 4 BauNVO zur Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Abwägung.

6 Planungsanlass und Planungserfordernis

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll kurz- bis mittelfristig den Wohnbedarf in Helstorf und auch in den zugehörigen Stadtteilen des Ortschaftsbereiches Helstorf decken. Der Bedarf ergibt sich durch die generell erhebliche Nachfrage nach Wohnbauflächen im nördlichen Bereich des Neustädter Landes und im Besonderen durch die Nähe zum Bundeswehrstandort Luttmersen sowie durch den landschaftlichen Reiz der Umgebung des Stadtteils Helstorf.

Zudem wurde mit dem Neubau der L 193 die ursprünglich landwirtschaftlich genutzte Fläche im Dreieck zwischen Abbenser Straße und Alte Heerstraße komplett von Verkehrsflächen umschlossen. Seit diesem Zeitpunkt wird angestrebt, diese landwirtschaftlich nicht mehr nutzbaren Restflächen einer baulichen Nutzung zuzuführen, weil sie unmittelbar in den örtlichen Zusammenhang eingebunden sind.

7 Planungsinhalt

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 bestimmt in § 1, die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art der baulichen Nutzung festzusetzen. Entsprechend dieser Bestimmung und gemäß der Darstellung der Flächennutzungsplanänderung werden die Baugebiete im Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Beim WA1-Gebiet handelt es sich um die Dreiecksfläche zwischen der Alten Heerstraße und der L 193, beim WA2-Gebiet um die beiden Flächen im Westen des Planungsgebietes am südlichen Ende der Alten Heerstraße. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Mit Ausnahme der in § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind die Nummern 2, 4 und 5 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) im gesamten Planungsgebiet ausgeschlossen und somit nicht zulässig. Zusätzliche Lärmquellen sind in dem ohnehin Lärm belastenden Planungsgebiet städtebaulich nicht zu tolerieren. Zudem würden flächenintensive Gartenbaubetriebe und immissionsträchtige Tankstellen (umfangreiche Kfz-Bewegungen, Geruchsimmissionen, Betrieb auch in den Abend- und Nachtstunden) der angestrebten überwiegenden Wohnnutzung zuwiderlaufen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Des Weiteren werden mit der Festsetzung der Gebäudehöhe die Gebäude in ihrer Höhenentwicklung begrenzt.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung begründet sich durch das Bestreben, die zukünftige Bebauung an die umgebende vorhandene Bebauung anzupassen.

7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Aufgrund seiner zentralen Lage innerhalb des Ortsgefüges ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Damit wird eine aufgelockerte Bebauung, wie sie für die übrige Ortslage von Helstorf üblich ist, bewirkt. Gleichzeitig bleibt ausreichend Spielraum bei der Ausnutzung der Grundstücke (s. städtebaulicher Entwurf in Anlage 1).

Eine Sonderregelung gilt im WA1-Gebiet für die Grundstücke, über welche andere, nicht durch eine Straßenverkehrsfläche zu erschließende Grundstücke erschlossen werden müssen. Durch die erforderliche Zuwegung, die eine zusätzliche Versiegelung darstellt, wird die Grundflächenzahl auf diesen Grundstücken verringert. Somit steht den Grundstückseigentümern weniger Fläche zur Verfügung. Um diesen Nachteil auszugleichen, ist ausschließlich für diese Grundstücke die Grundflächenzahl auf die gemäß § 17 (1) BauNVO zulässige Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 festgesetzt.

7.2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Im Hinblick auf die umgebende, bereits existierende Bebauung und aufgrund der unmittelbaren Ortsrandlage (WA2-Flächen) ist für beide WA-Gebiete eine maximal eingeschossige Bebauung zulässig.

7.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Zur Anpassung an den umgebenden baulichen Bestand wird eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 10 m gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO festgesetzt. Der unterer Bezugspunkt

für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen beträgt 35 m über NN (entspricht dem mittleren Höhenniveau der Alten Heerstraße). Mit der festgesetzten maximalen Höhe ist zudem die Möglichkeit eines Dach- und Kellergeschossausbaus gegeben.

Die maximale Höhe der baulichen Anlage gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. Schornsteine oder Antennen.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

7.3.1 Bauweise

Die Umgebung des Planungsgebietes ist durch eine lockere, unregelmäßige, offene Bebauung geprägt. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben erfolgt die Festsetzung einer offenen Bauweise in den WA-Gebieten. Für das WA1-Gebiet gilt die Maßgabe der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhausbebauung. Aufgrund der unmittelbaren Ortsrandlage ist im WA2-Gebiet ausschließlich Einzelhausbebauung zulässig.

7.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Die gewählte Art der Festsetzung gewährleistet eine ausreichende Flexibilität bei der Stellung der baulichen Anlagen und der Ausrichtung der Gärten nach Süden.

Im WA1-Gebiet beträgt der Abstand der Baugrenze zu den Straßenflächen bzw. zu den benachbarten Flurstücken mit Ausnahme der Bereiche an den Landesstraßen 3 m. An der Ostseite liegt die Baugrenze unmittelbar an der sich an das WA-Gebiet anschließenden privaten Grünfläche. Der Abstand der Baugrenze zur Straßenverkehrsfläche beträgt in diesem Bereich (Ostseite) sowie im Norden des WA1-Gebietes an der L 383 5 m. Mit diesem Maß wird den Belangen des Schallschutzes Rechnung getragen ohne die Flexibilität der Stellung der baulichen Anlagen zu beeinträchtigen.

Die Baugrenze im nördlichen WA2-Gebiet westlich der Alten Heerstraße hält analog zur bereits vorhandenen Bebauung 5 m Abstand zur Alten Heerstraße. Die übrigen Abstände zum Wirtschaftsweg und zur Grünfläche betragen 3 m. Im südlicheren WA2-Gebiet beträgt der Abstand der Baugrenze zum Wirtschaftsweg und der Grünfläche 3 m.

8 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§§ 56, 97 und 98 NBauO)

Zur Verwirklichung bestimmter städtebaulicher und baugestalterischer Absichten, können Städte und Gemeinden gemäß § 56 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) örtliche Bauvorschriften für bestimmte Teile des Stadtgebietes erlassen.

Um Neubaugebiete besser in den siedlungsstrukturellen Zusammenhang einzufügen, beziehen sich hier die gestalterischen Vorschriften vor allem auf die Dachneigung und die Farbwahl der Dacheindeckung.

In den WA-Gebieten sind ausschließlich Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 48° zulässig. Für die Dacheindeckung sind Ziegel in roten und braunen Farbtönen (RAL 840 HR 2001, 2002, 2012, 3000 bis 3011, 3013, 3016, 3020, 3027, 3031 und 8002 bis 8028) zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, Nebenanlagen i. S. § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen i. S. § 12 Abs. 2 BauNVO.

Verstöße gegen die örtliche Bauvorschrift können gemäß § 91 NBauO als Ordnungswidrigkeit u. a. mit Geldbußen geahndet werden.

9 Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze (OD-Grenze)

Eine Verlegung der OD-Grenze ist zur Realisierung der vorliegenden Bauleitplanung erforderlich, da die bei Nichtverlegung notwendige Berücksichtigung einer Bauverbotszone von 20 m gemäß § 24 (1) des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) eine ökonomische Entwicklung des Baugebietes nicht möglich macht.

Aus rechtlichen Gründen ist eine Verlegung der OD-Grenze erst dann realisierbar, wenn der bauliche Charakter einer Ortsdurchfahrt bereits hergestellt ist.

Im Ergebnis einer zwischenzeitlich vorgenommenen Abstimmung zwischen der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) und der Stadt Neustadt am Rbge. möchte die NLStBV den städtebaulichen Planungen nicht entgegenstehen. Unter der Maßgabe, dass eine ortsgemäße Gestaltung des Straßenraumes (u. a. beidseitige Gehwege, Zufahrten) sowie eine Bebauung der Grundstücke mit Wohngebäuden erfolgt, verzichtet die NLStBV auf eine Anbauverbotszone im Planungsgebiet an der L 193 und genehmigt die Zufahrten zu den Grundstücken an der L 193.

Die Antragstellung zur Verlegung der OD-Grenze erfolgt bei der Region Hannover.

Nach Vollendung der baulichen Maßnahmen sind die rechtlichen Voraussetzungen zur Verlegung der OD-Grenze erfüllt (§ 4 NStrG), so dass diese entsprechend verlegt werden kann.

10 Verkehrliche Erschließung

10.1 Verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes

Die Landesstraße L 193 (Neustadt a. Rbge.) und L 383 (Hannover) bilden die Anbindung des Planungsgebietes und des Stadtteiles Helstorf an das überörtliche Verkehrsnetz. Die nächste Autobahnauffahrt befindet sich im Osten in ca. 25 km Entfernung in Mellendorf.

Mit dem Bau der L 193 entlang der östlichen Planungsgebietsgrenze wurde die Alte Heerstraße, die das Planungsgebiet von Norden nach Süden durchschneidet, herabgestuft. Sie ist nur noch von Norden als Anliegerstraße und für den landwirtschaftlichen Verkehr befahrbar. An die Alte Heerstraße schließt ein ländlicher Wirtschaftsweg an, der auch als Fuß- und Radweg und für die Naherholung genutzt wird.

10.2 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Das Planungsgebiet wird im Westen über die Alte Heerstraße und im Osten über die L 193 erschlossen. Die Erschließung des südlichen WA2-Gebietes erfolgt durch Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu Gunsten der Stadt Neustadt am Rbge., der Versorgungsträger sowie der Anlieger dieses WA-Gebietes.

Im Bereich der Alten Heerstraße sind bauliche Änderungen geplant. Parallel zur Alten Heerstraße wird entlang der östlichen Grenze die Straßenverkehrsfläche um ca. 1 m auf etwa 13 m reduziert. Der Meter wird dem WA1-Gebiet zugerechnet. Am Einmündungsbereich des von Südwesten kommenden Wirtschaftsweges, der zugleich das Ende der als Stichstraße vorgesehenen Alten Heerstraße bildet, ist eine Wendemöglichkeit ($r = \text{ca. } 9 \text{ m}$) vorgesehen. Die Zonierung des öffentlichen Straßenraumes erfolgt im Zuge der Ausbauplanung, wobei der Aufenthaltsqualität des Straßenverkehrsraumes besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden soll.

Die Erschließung der Grundstücke, die über keinen direkten Zugang zur Straßenverkehrsfläche (Alte Heerstraße) verfügen, wird außerhalb dieses Verfahrens privatrechtlich geregelt.

Hinweis: Im Einmündungsbereich der L 193 in die L 383 wurden Sichtdreiecke zur Darstellung von Bereichen die aus Gründen der Verkehrssicherheit von behindernden Bebauungen, Bewuchs oder Gegenständen freizuhalten sind. Im Ergebnis streift ein Sichtdreieck knapp die Grenze des Geltungsbereiches. Das Planungsgebiet bleibt damit unberührt, so dass hier entsprechende Freihaltegebote keine Anwendung finden.

10.3 Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Entlang der L 193 wird von der Abbenser Straße im Norden bis zur Südspitze des WA1-Gebietes ein Fußweg/Bürgersteig hergestellt. Damit wird die Voraussetzung für die beabsichtigte Einrichtung von Zufahrten über die L 193 geschaffen. Die Verbindung von der geplanten Wendemöglichkeit an der Alten Heerstraße zur L 193 wird zur Herstellung einer fuß- und radläufigen Verbindung als Fuß- und Radweg ausgebildet.

Zur Bewirtschaftung der im Westen an das Planungsgebietes angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen existiert ein Verbindungsweg (Wirtschaftsweg) zwischen der Alten Heerstraße und der freien Feldmark im Bereich der Flurstücke 404 (teilweise), 38/3 (teilweise) und 403/11. Diese sich im Besitz des Realverbandes Helstorf befindlichen Flurstücke sind mit der Zweckbestimmung „Privater Wirtschaftsweg“ festgesetzt.

10.4 Ruhender Verkehr

Der Bedarf an privaten Stellplätzen ist auf den privaten Grundstücken sicherzustellen. Je Wohneinheit sind zwei Einstellplätze auf den Privatgrundstücken vorzusehen.

10.5 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die RegioBus-Linie 460 verbindet Helstorf mit der Stadt Neustadt am Rbge. und dem hannoverschen Stadtteil Stöcken. Werktags bestehen etwa 40 Verbindungen im halbstündlichen Takt.

In Helstorf gibt es sieben Bushaltestellen. Eine Haltestelle befindet sich im Planungsgebiet ab der Alten Heerstraße. Im Zuge der seit mehreren Jahren geplanten Verkehrsberuhigung der Alten Heerstraße und der damit verbundenen Schließung der Durchwegung zur L 193 soll diese Bushaltestelle verlegt werden. Der neue Standort an der L 193 am Baugebiet 710 „Alte Heerstraße“ befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit und ist Gegenstand der Bauleitplanungen dieses Baugebietes.

Gegen diese Standortverlegung ist eine privatrechtliche Klage eingelegt worden. Jedoch ist momentan davon auszugehen, dass der neue Standort beibehalten werden kann.

11 Verkehrsimmissionen

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch das Ingenieurbüro Dieter Linz ein Lärmgutachten erstellt, dessen wesentlichste Bestandteile nachfolgend kurz erläutert werden. Die vollständige Untersuchung liegt dieser Begründung als Anlage 4 bei.

Maßgebend für die Berechnung der Lärmbelastung im Planungsgebiet ist der Straßenverkehr der L 193 und L 383. Am Tage liegen die Immissionen zwischen 65 und 59 dB(A), in der Nacht zwischen 55 und 40 dB(A). Damit liegen die berechneten Werte über den Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete, die tags bei 55 dB(A) und nachts bei 45 dB(A) festgesetzt sind (DIN 15005).

Die Isophonlinie von 55 dB(A) für den Tag liegt in einem Abstand von ca. 36 m von den Straßenachsen entfernt, bei der Isophonlinie von 45 dB(A) für die Nacht beträgt der Abstand etwa 38 m zu den Straßenachsen.

Der größte Teil des Planungsgebietes liegt in den Lärmpegelbereichen II und III. Für den Lärmpegelbereich II werden die Schalldämmmaße nach DIN 4109 bereits durch die Wärmeschutzmaßnahmen gemäß der aktuellen Wärmeschutzverordnung sichergestellt. Deshalb sind für diesen Bereich keine textlichen Festsetzungen erforderlich.

Für den Lärmpegelbereich III im Nahbereich der Landesstraßen sind besondere bauliche Vorkehrungen gegenüber dem Verkehrslärm dieser Straßen als passive Lärmschutzmaßnahmen bei der Antragstellung für die baulichen Anlagen in dem betroffenen Bereich nachzuweisen. Der Bereich ist in der Planzeichnung als Fläche für die bei der Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen getroffen werden müssen. Für den Lärmpegelbereich III gelten folgende Festsetzungen (s. a. textliche Festsetzung Nr. 6):

Für Wohn- und Aufenthaltsräume an den der Landesstraße zugewandten Fassadenseiten ist durch die Außenbauteile (Wandteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) ein Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res}$) von 35 dB einzuhalten. Schlafräume sind in dem der Lärmquelle abgewandten Gebäudeteil unterzubringen.

Schützenswerte Freibereiche wie Terrassen und Balkone sind an die nicht auf die direkt der Lärmquelle zugewandten Seite des jeweiligen Gebäudes zu orientieren.

12 Grünflächen

12.1 Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Straßenverkehrsgrün“ befindet sich im Südwesten zwischen dem Wirtschaftsweg, der Alten Heerstraße und der L 193.

12.2 Private Grünfläche

Wegen der Nähe zu dem westlich angrenzenden Naturschutzgebiet wird die Fläche westlich der nördlichen WA2-Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt.

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan wird am östlichen Rand des WA1-Gebietes ein Streifen an den Grundstücken an der L 193 als private Grünfläche ebenfalls mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt. Grundstückszufahrten sind in diesem Bereich zulässig.

Die Festsetzung „Hausgarten“ schließt die Zulässigkeit von baulichen Maßnahmen wie z. B. eines befestigten Treppenweges nicht aus (Urteil des BVerwG vom 17.06.1994 – 8 C22.92) und ermöglicht damit noch genügend Gestaltungsfreiheit.

12.3 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Fläche westlich und südlich der südlichen WA2-Fläche wird gemäß den Darstellungen im Flächennutzungsplan als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Auf der Fläche soll eine extensive Grünlandbewirtschaftung erfolgen. Die Fläche ist zweimal im Jahr zu mähen und das Mähgut ist zu entfernen. Die erste Mahd muss nach dem 15. Juni erfolgen. Düngung und Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

12.4 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für den erhaltungswürdigen Gehölzbestand auf der öffentlichen Grünfläche im Einmündungsbereich der L 193 und der Alten Heerstraße wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Gefährdungen jeder Art im Nahbereich sind zu vermeiden. Bei Baumaßnahmen in der Nähe

sind gemäß DIN 18920 Landschaftsbau Schutzmaßnahmen zu treffen. Die Nutzung des Kronenbereiches der Bäume zur Lagerung von Baumaterial ist nicht zulässig.

13 Kinderspielplatz

Gemäß § 2 (2) des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (NSpPG) müssen Spielplätze für Kinder in den durch Bebauungsplan festgesetzten Wohngebieten angelegt werden. Die nutzbare Fläche eines Spielplatzes für Kinder muss mindestens 300 m² und mindestens zwei vom Hundert der zulässigen Geschossflächen im Spielplatzbereich betragen. (§ 3 (2) NSpPG).

Für den Bebauungsplan ist nach Berechnung gemäß § 3 (2) NSpPG eine Nettokinderspielplatzfläche von 70 m² erforderlich.

Berechnung: Nettobauland × GRZ × Geschossigkeit × 2% = Nettospielplatzfläche
 $10005 \text{ m}^2 \times 0,35 \times 1 \times 0,2\% = 70 \text{ m}^2$

Die berechnete Fläche liegt damit unterhalb der mindestens erforderlichen Spielplatzfläche von 300 m².

Gemäß § 5 (2) Niedersächsisches Spielplatzgesetz (NSpPG) kann bei einem Spielplatz für Kinder auf die Anlegung und Unterhaltung nach § 1 (1) verzichtet werden, soweit den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder auf andere Weise gleichwertig entsprochen wird, z. B. wenn Ihnen Grünflächen, Spielstraßen etc. zur Verfügung stehen (Wortlaut gemäß Änderung des NSpPG vom 31.12.2002).

Der Bedarf an Kinderspielplatzfläche kann durch den Kinderspielbereich an der östlich des Plangebietes gelegenen Grundschule (Entfernung ca. 150 bis 200 m) sowie die Sportanlagen an der Grundschule gedeckt werden. Der Spielbereich ist in seiner Größe und Ausstattung sowie der zentralen Lage im Ort für die Deckung des Bedarfs ausreichend geeignet. Zudem ist in einer Entfernung von etwa 200 m ein Kinderspielplatz geplant, der im Zuge des Bauabschnitts für den Teil B des Bebauungsgebietes Nr. 710 entstehen wird.

Durch die Nutzung des Spielbereiches und der zentralen Sportanlagen wird die Integration der Neubürger in das Gesamtdorf gefördert. Bei separaten Anlagen innerhalb des Plangebietes besteht die Gefahr der Trennung des Neubaugebietes vom übrigen Dorf.

14 Ver- und Entsorgung

14.1 Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie und Erdgas erfolgt durch die Stadtwerke Neustadt am Rbge. GmbH. Die Elt- sowie die Gas-Mitteldruckleitung liegen auf der westlichen Seite der Alten Heerstraße. Auf der östlichen Seite der Alten Heerstraße befindet sich die Gas-Hochdruckleitung. Gemäß DVGW-Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzung im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ sind in diesem Bereich Baumpflanzungen verboten.

Die vorhandene Gasstation am südlichen Ende der Alten Heerstraße wird mittels Planzeichnung in ihrer Lage gekennzeichnet ohne Flächendarstellung, weil zum Einen eine gesondert ausgewiesene Parzelle nicht vorhanden ist und zum Anderen der Standort für eine flächenhafte Darstellung zu gering bemessen ist.

14.2 Wasserversorgung

Für die Versorgung mit Trinkwasser ist der Wasserverband Garbsen – Neustadt am Rbge. zuständig. Die erforderlichen Rohrnetzerweiterungen werden von dem Wasserverband im Zuge der Erschließung durchgeführt. Der Versorgungsdruck in dem geplanten Baugebiet

beträgt ca. 2,9 bar. Es wird empfohlen, in den Oberschossen der Häuser keine hydraulisch gesteuerten Elektrodurchlauferhitzer einzubauen bzw. so genannte Dachzentralen einzurichten. Bei Bepflanzungen im Bereich der Trinkwasserleitungen ist ein Sicherheitsabstand gem. DVGW 125 zu berücksichtigen.

14.3 Schmutzwasserbeseitigung

Der Stadtteil Helstorf verfügt über eine eigene Kläranlage. Das anfallende Schmutzwasser kann über das örtliche Kanalnetz entsorgt werden. Eine gesonderte Regenwasserkanalisation ist im Planungsgebiet nicht ausgewiesen. Die Landesstraße werden über die Seitenräume und die natürliche Vorflut entwässert. Die Zuständigkeit liegt bei der Stadt Neustadt am Rbge., ABNRÜ (Abwasserbehandlungsbetrieb Neustadt am Rbge.).

14.4 Oberflächenentwässerung

Der Anschluss an eine öffentliche Regenkanalisation ist nicht vorgesehen. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zur Grundwasseranreicherung in den Untergrund abzuführen. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das Gleiche gilt für die Versagungsgründe gemäß § 8 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Mit der gutachterlichen Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Bodens durch das Erdbeulabor Hannover vom 28.02.2001 wird ein Vorschlag zur Behandlung des Oberflächenwassers gemacht, der im Folgenden zitiert wird:

„Die Versickerungssysteme sind für den Bereich der Baufläche so zu wählen, dass für die Versickerung über Rigolen und Rohrsysteme und Versickerungsschächte gemäß dem Regenwerk Abwasser – Abfall der Abwassertechnischen Vereinigung e. V. (ATV), Arbeitsblatt 1 138 – Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser –, die Mächtigkeit des Sicherraumes bezogen auf den höchsten Grundwasserstand mindestens 1 m beträgt. Dies ist nach den durchgeführten Untersuchungen im südlichen Bereich (Bereich um Bohrung B 1) der Baufläche möglich. Im restlichen Bereich ist bei dem geringen Flurabstand zum (höchsten) Grundwasser eine Versickerung über ein Mulden- bzw. Muldenrigolensystem denkbar.

Für die geplante Bebauung ist der maßgebende Grundwasserstand vom Stauwasser über stauenden, bindigen Zwischenschichten abhängig und sollte für jedes einzelne Grundstück festgelegt werden. Die Auftriebssicherheit von unterirdischen Einbauten, z. B. Regenwasserzisternen, ist entsprechend diesen örtlichen, maßgebenden Grundwasserständen nachzuweisen“.

14.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die Abfallentsorgungsgesellschaft mbH. Bei den Grundstücken, die nicht unmittelbar durch die Alte Heerstraße erschlossen werden, sind die Abfall- und Wertstoffe an der Alten Heerstraße zur Abholung bereit zustellen.

14.6 Fernmeldeeinrichtungen und sonstige Infrastruktur

Der Technikniederlassung Magdeburg ist für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

Das Planungsgebiet liegt in einem Ortsteil, der von der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH z. Zt. nicht an das Breitbandkabelnetz angeschlossen ist.

14.7 Brandschutz

Die Löschwasserbereitstellung wird mit 1.600 l/min gemäß W 405 geplant bzw. ist durch die vorhandene Rohrnetzkonfiguration gewährleistet. Die Zuständigkeit liegt beim Wasserverband Garbsen – Neustadt am Rbge..

15 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Erschließung der südlichen WA2-Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Neustadt am Rbge., der Versorgungsträger sowie der Anlieger dieser WA2-Fläche festgesetzt.

16 Grünordnung

16.1 Aufgabenstellung

Der Rat der Stadt Neustadt am Rübenberge hat am 06.08.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 711 „Abbenser Straße / Alte Heerstraße“ im Stadtteil Helstorf gem. § 2(1) BauG beschlossen. Die seit dem Bau der L 193 nicht mehr nutzbaren landwirtschaftlichen Restflächen sollen zum Teil als Wohnbauland bereitgestellt werden und im westlichen Teil des Geltungsbereiches als Pufferzone zwischen der Bebauung und dem angrenzenden Naturschutzgebiet „Helstorfer Altwasser“ dienen.

Mit der Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Sind Eingriffe nicht zu vermeiden, sind diese soweit möglich innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes mit entsprechenden landschaftspflegerischen Maßnahmen (§ 10 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)) auszugleichen. Ist dies innerhalb des Baugebietes nicht möglich, so sind die beeinträchtigten Funktionen oder Werte des Naturhaushaltes an anderer Stelle wiederherzustellen (Ersatzmaßnahme, § 12 NNatG). Zur Entscheidungsfindung gemäß § 1a BauGB, ob die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in der konkreten Bauleitplanung gebührend berücksichtigt werden, wird parallel zum Bebauungsplan dieser grünordnerische Fachbeitrag erstellt.

16.2 Beschreibung des Planungsraumes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Fläche von 19.429 m² und liegt südlich des Altdorfes Helstorf im Dreieck zwischen L 193, L 383 und „Alte Heerstraße“. Östlich und südlich der L 193 befindet sich das Baugebiet des B-Planes Nr. 710 und daran anschließend der Helstorfer Friedhof. Im Südwesten grenzt mit der Geestkante der Leineniederung das Naturschutzgebiet „Helstorfer Altwasser“ an. Im Nordwesten befinden sich entlang der Alten Heerstraße Grundstücke mit Wohnhausbebauung. Die Flurstücke 72/4 und 72/5 im Norden des Geltungsbereiches sind bereits durch Wohnbebauung baulich genutzt. Die restlichen Flächen des Geltungsbereiches bestehen neben den vorhandenen Verkehrsflächen aus Zier- und Nutzgärten, Grasansaat nach Grünlandumbruch, Gehölzen und einer ruderalen Brache.

Naturräumlich ist das Plangebiet innerhalb der Aller-Talsandebene der Landschaftseinheit Vesbecker Talrand, dem Talrand der östlichen Leine-Terrasse mit Böden hauptsächlich aus Flugsanden, zuzuordnen.

16.3 Bestandsaufnahme und Bewertung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft

16.3.1 Arten- und Lebensgemeinschaften

Biotoptypen

Die Erfassung der Nutzungstypen/ Biotoptypen im Plangebiet wurde bereits 2002 im Rahmen eines früheren Grünordnungsplan-Entwurfes durch das Büro Stadtplanung Heinrich Vultter, Seelze durchgeführt (Bearbeiter: Joachim Föhr). Auf dieser Kartierung basierend wurde im April 2005 ein Feldvergleich durchgeführt. Die Biotopkartierung basiert auf dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen

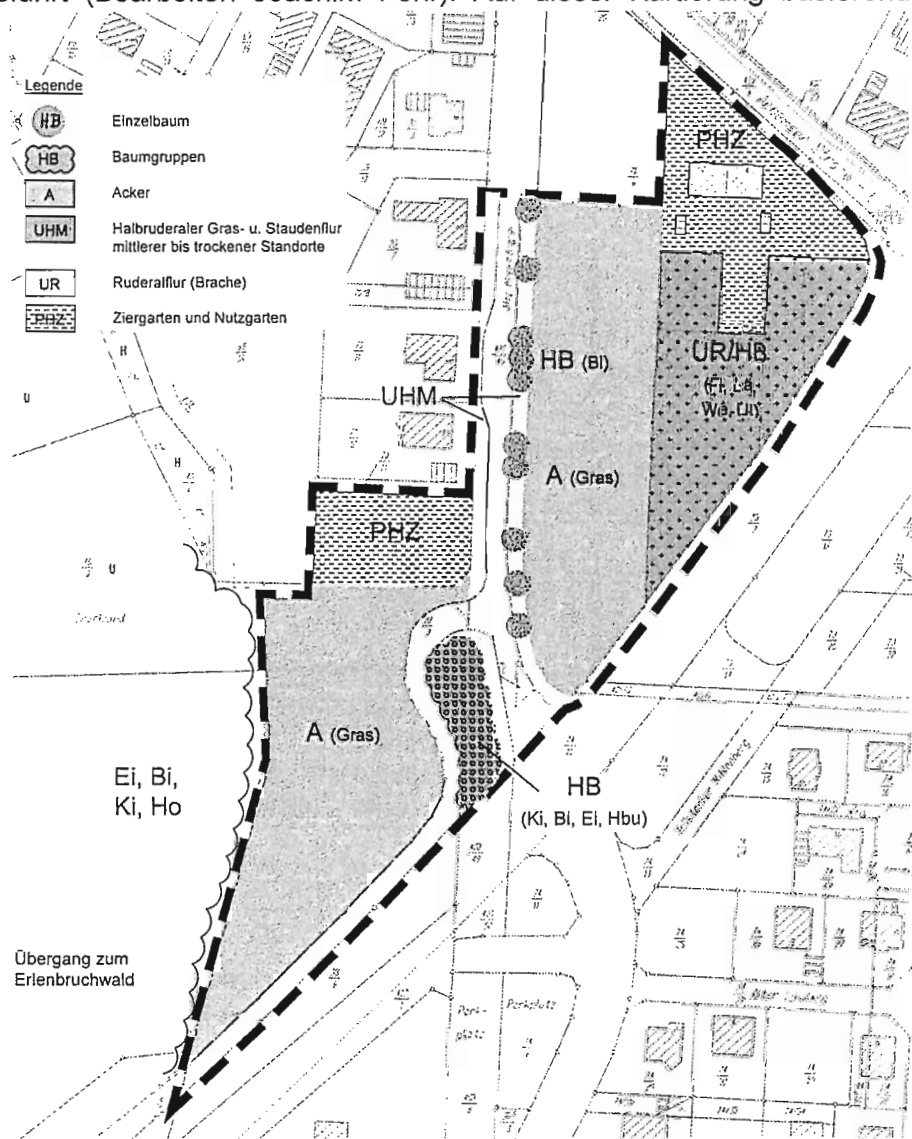
(NLÖ/O. v. Drachenfels, 2004).

Nachfolgend werden die vorkommenden Biotoptypen beschrieben und bewertet, in der Karte Bestand (im Anhang) werden sie zeichnerisch dargestellt. Die Bewertung der Biotoptypen orientiert sich an der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung von Nordrhein-Westfalen (zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft).

Die umgebrochene Grünlandfläche (Ackergras) sowie die Brachfläche (UR) sind aus ehemals landwirtschaftlichen Nutzflächen hervorgegangen. Gehölze

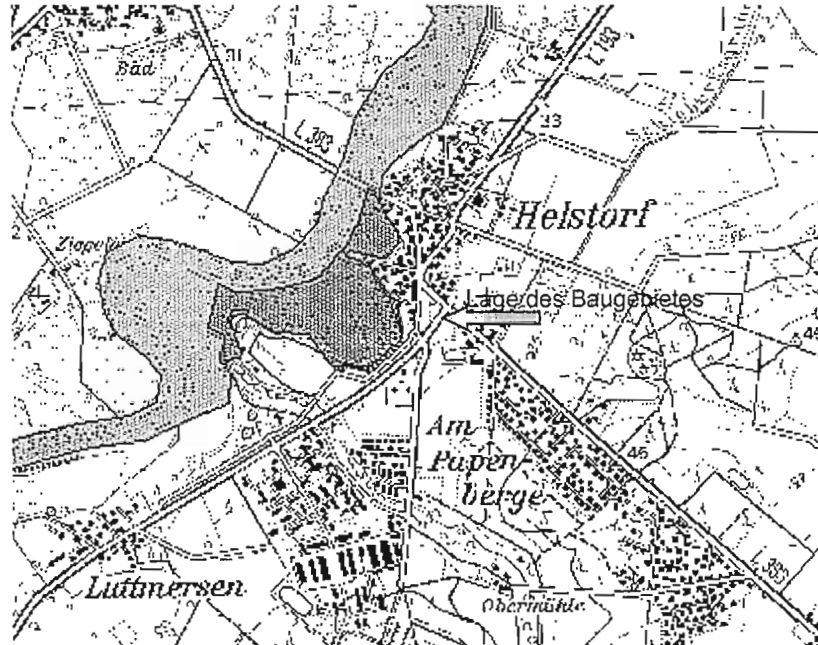
(HB) sind an der Geestkante und im Bereich der Brachfläche vorhanden. Im Einmündungsbereich der L193 und der „Alten Heerstraße“ befindet sich eine Baumgruppe aus Kiefern, Birken, Eichen und Hainbuchen. Entlang der Ostseite der „Alten Heerstraße“ stehen mehrere Birken und zwei Eichen mit Stammdurchmessern bis 20 cm. Der schmale Straßenseitenraum ist durch eine relativ artenarme halbruderale Gras- und Staudenflur (UHM) geprägt. Die vorhandenen Zier- und Nutzgärten (PHZ) sind strukturarm. Die Bedeutung der vorkommenden Biotoptypen für den Naturhaushalt reicht von gering (Zier- und Nutzgärten) bis hoch (Baumgruppe).

Als potentiell natürliche Vegetation wird für den Untersuchungsraum ein Buchen-Traubeneichenmischwald angegeben.



Karte: Bestand, Biotoptypen

Biotope gemäß §§ 28 a und b NNatG sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Geschützte Biotope befinden sich südlich des Untersuchungsraumes im Bereich der verlandeten Flußschlinge mit angrenzendem ehemaligen Prallhang, welcher an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzt. Der Hang ist zum Teil mit einem Erlenbruchwald bestanden. Das Naturschutzgebiet „Helstorfer Altwasser“ und weite Teile der Leineniederung sind gemäß FFH- Richtlinie bei der Europäischen Union gemeldet.



Karte:
Naturschutzgebiet (blau) innerhalb des FFH-Gebietes Leineniederung (rot)

Tierwelt

Untersuchungen der Tierwelt wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Es wird bei dieser Ausarbeitung davon ausgegangen, dass die Wertigkeit der im Planungsgebiet vorkommenden Tierlebensgemeinschaften der Wertigkeit der Biotoptypen entspricht.

Die Flächen des Planungsgebietes sind durch die vorhandene intensive Nutzung stark gestört, daher wird das Vorkommen seltener Tierarten mit besonderem Schutzbedarf nicht zu erwarten sein.

16.3.2 Topographie, Bodenverhältnisse

Die Geländeoberfläche des Planungsgebietes ist relativ eben. An der Geestkante südwestlich des Untersuchungsraumes fällt das Gelände zur Leineniederung durch einen ehemaligen Prallhang ab.

Auf pleistozänen Sanden und Kiesen (Geolog. Übersichtskarte Niedersachsens) haben sich Podsole mit einer hohen hydrogeologischen Durchlässigkeit gebildet (Bodenkundl. u. Hydrogeologische Übersichtskarte Niedersachsens).

Böden des Planungsraumes werden als überprägte Naturböden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz eingeschätzt. Ein besonderer Schutzbedarf ist für diesen, in der Umgebung häufig vorkommenden Bodentyp nicht gegeben.

16.3.3 Wasser

Die Flächen des Plangebietes besitzen keine Oberflächengewässer.

Hydromorphologisch betrachtet liegt das Plangebiet am Rande der hohen Geest und das Grundwasser ist von sehr wechselnder Ergiebigkeit. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist als „mittel“ eingestuft (Hydrogeologische Übersichtskarte Niedersachsens),

Stoffminderungsprozesse können in beschränktem Maße ablaufen. Die Versickerung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers ist möglich.
Eine Trinkwasserschutzzone besteht im Planungsgebiet nicht.

16.3.4 Klima, Luft

Klimatisch wird der Planungsraum durch Jahresniederschläge von 600 bis 625 mm, eine große Windhäufigkeit mit Winden meist aus westlicher Richtung und Durchschnittstemperaturen im Januar von 0,5°C und im Juli von 17,5°C gekennzeichnet.

Kleinklimatisch tragen die Grünflächen des Plangebietes zur Kaltluftentstehung und damit zur besseren Durchlüftung der angrenzenden Wohngebiete bei.

Die größeren Bäume sowie der nahe Wald haben Bedeutung für die Frischluftentstehung.

Für das Schutzgut Luft besteht eine beeinträchtigte Situation aufgrund der Lärm- und Abgasbeeinträchtigungen durch die vorhandenen Straßen. Erhebliche Emittenten kommen weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung vor.

Klimatisch kommt dem überwiegenden Teil des Plangebietes eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt zu.

16.3.5 Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild betreffend stellt sich der Planungsraum uneinheitlich dar. Einerseits gibt es vorhandene Bebauung entlang der „Alten Heerstraße“, im nördlichen Planungsraum und im südlich angrenzenden Baugebiet, andererseits brachgefallene Vegetationsflächen. Dazu kommt noch der starke Gegensatz zur westlich benachbarten „naturnahen“ Leineniederung. In dieser Uneinheitlichkeit ist das Orts- und Landschaftsbild stark beeinträchtigt.

16.3.6 Naturnähe der einzelnen Landschaftspotentiale

In der nachfolgenden Tabelle werden die einzelnen Landschaftspotentiale nach dem Grad ihrer Natürlichkeit eingestuft. Es wird eine dreistufige Skala verwendet, die die folgenden Kriterien beinhaltet:

naturnah: kann ein Landschaftspotential eingestuft werden, wenn es in seiner Ausprägung als standortgerecht, unbeeinträchtigt und einheimisch anzusehen ist.

bedingt naturnah: werden Landschaftspotentiale bezeichnet, wenn ihre Grundstrukturen naturnah sind, diese jedoch wegen der störenden menschlichen Einflüsse oder wegen ihrer zu geringen Größe nicht zu einer vollständigen Ausprägung kommen.

naturfern: sind alle die Landschaftspotentiale, die übermäßig stark menschlichen Einflüssen unterliegen.

<u>Landschaftspotential</u>	<u>Grad der Naturnähe</u>
Boden	bedingt naturnah
Wasserhaushalt	bedingt naturnah
Klima/Luft	bedingt naturnah
Arten- und Lebensgemeinschaften	naturfern
Orts- und Landschaftsbild	naturfern

Tabelle: Grad der Naturnähe der Landschaftspotentiale

16.4 Landespflegerische Zielvorstellungen und Maßnahmen zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes

Die landespflegerischen Zielvorstellungen sagen aus, wie Naturhaushalt und Landschaftsbild idealerweise zu schützen und zu entwickeln wären, um den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege nach § 1 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatG) zu entsprechen. Dabei

werden nur die Belange des Naturschutzes, nicht die des geplanten Bauvorhabens berücksichtigt.

16.4.1 Arten- und Lebensgemeinschaften

Artenschutz lässt sich dauerhaft nur über die Erhaltung der Lebensräume (Biotopschutz) realisieren, also nicht allein durch den Schutz einzelner Tier- oder Pflanzenarten. Deshalb gilt als Hauptziel:

- die natürlich und kulturhistorisch gewachsene Vielfalt von Arten und Lebensgemeinschaften standorttypisch und naturraumbezogen zu erhalten und zu entwickeln.

Maßnahmen dazu wären:

- Überlassen des Standortes der Sukzession zur Entwicklung eines Eichen-Buchenwaldes,
- Entwicklung eines funktionsfähigen Biotopverbundsystems.

Die Entwicklungsziele sind an der heutigen potentiell natürlichen Vegetation bzw. den Ersatzgesellschaften zu orientieren.

16.4.2 Boden

Als Lebensgrundlage für freilebende Tiere, wildwachsende Pflanzen und den Menschen stellt die langfristige und nachhaltige Sicherung des Bodens einen Grundsatz des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar (§ 2 (1) 4 BNatG). Daher gelten folgende Zielvorstellungen für den Schutz und die Entwicklung des Bodenpotentials:

- Einstellen der landwirtschaftlichen Bearbeitung
- Entfernen der Drainagen
- Erhaltung und Verbesserung der natürlichen Weiterentwicklungsmöglichkeit.

16.4.3 Wasserhaushalt

Wasser genießt als Lebensgrundlage einen besonderen Schutz. Zu den Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zählen nach § 2 (1) 6 BNatG:

- Wasserflächen erhalten und vermehren
- Gewässer vor Verunreinigungen schützen und ihre natürliche Selbstreinigungskraft erhalten oder wiederherstellen
- Vermeidung von techn. Ausbauten der Gewässer, Ersatz durch biologische Wasserbaumaßnahmen

Vor dem Hintergrund seiner vielfältigen und hohen Bedeutung gelten folgende Zielvorstellungen zum Schutz des Wasserpotentials:

- Schutz vor Stoffeinträgen (Nährstoffe, Schadstoffe) über Boden und Luft
- Schutz des Grundwassers

16.4.4 Klima/Luft

Nach § 2 (1) 8 BNatG gehören zu den Grundsätzen von Naturschutz und Landschaftspflege die Vermeidung von Klimabeeinträchtigungen, insbesondere des örtlichen Klimas. Nichtvermeidbare Beeinträchtigungen sind auch durch landschaftspflegerische Maßnahmen auszugleichen oder zu mindern. Daher gelten die folgenden Zielvorstellungen sowohl örtlich als auch überörtlich:

- Erhaltung lokaler Windsysteme
- Vermeidung von Luftbelastung durch Schadstoffe
- vermehrtes Anpflanzen von Gehölzen zur Verbesserung des Kleinklimas

16.4.5 Landschaftsbild/Naherholung

Allgemeine Zielvorstellungen sind die Erhaltung bzw. Entwicklung:

- Aufwertung von Bereichen mit geringer Erlebnisqualität
- Generelle Abschirmung oder Reduzierung von Beeinträchtigungen

Aus sozialen, umweltpolitischen und nicht zuletzt funktionalen Gründen sind die Erreichbarkeit zu Fuß, mit dem Fahrrad und dem öffentlichen Personennahverkehr wesentlich.

16.5 Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft

16.5.1 Art und Umfang des geplanten Vorhabens

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 711 sieht die Festsetzung von:

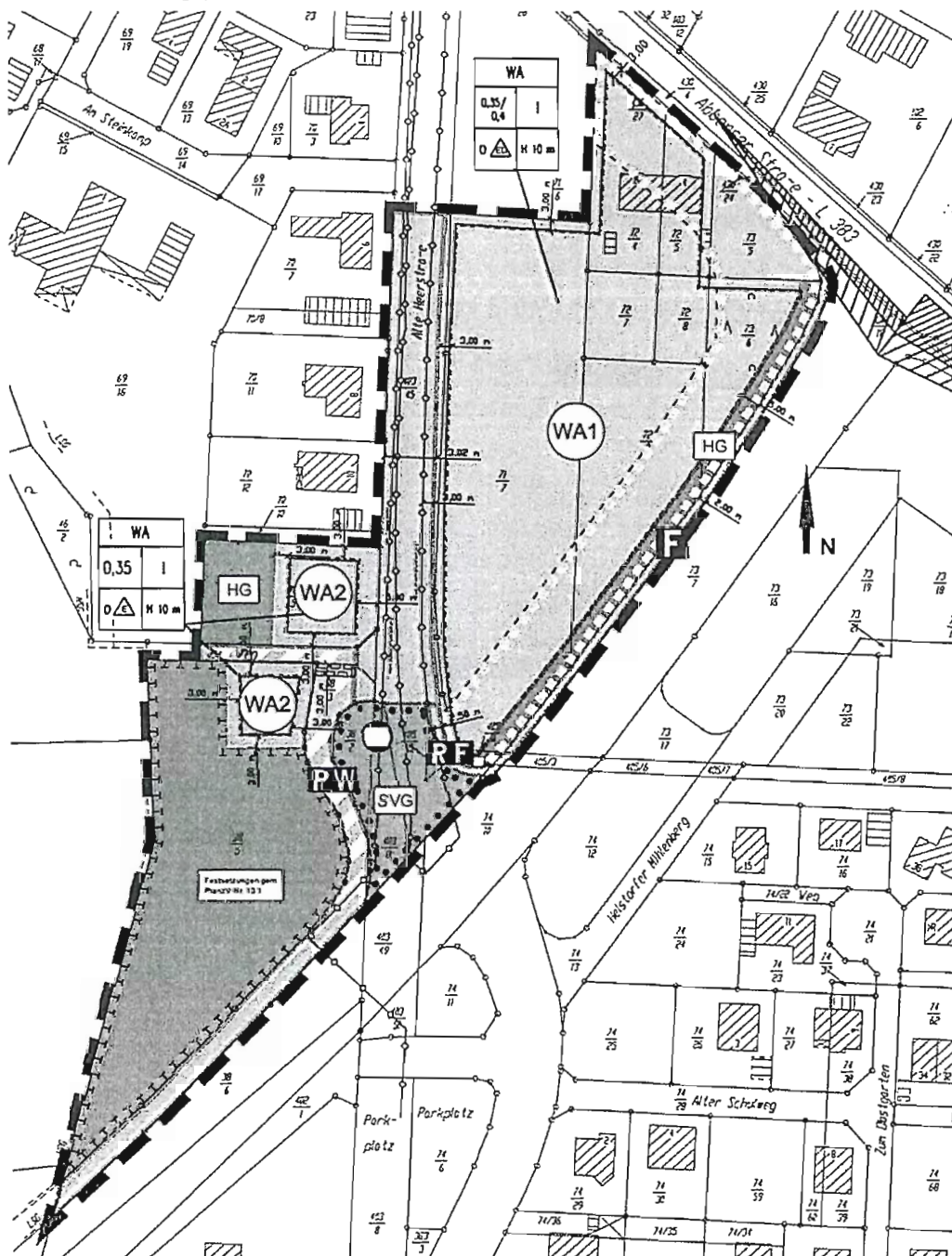
- Allgemeinem Wohngebiet	10.005 m ²
- Verkehrsfläche	2.114 m ²
- privater Wirtschaftsweg	1.155 m ²
- öffentliche Grünfläche	951 m ²
- private Grünflächen	1.208 m ²
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	<u>3.996 m²</u>
Summe:	19.429 m ² vor.

Die laut Bebauung konkretisierte Bebauung ist wie folgt vorgesehen:

- Grundflächenzahl 0,35 das entspricht einer möglichen maximalen Grundstücksversiegelung von 5.203 m² einschl. einer nach § 19 (4) 2 BauNVO zulässigen Überschreitung der Grundfläche
- eingeschossige, offene Bauweise und Einzelhausbebauung im WA 2
- eingeschossige Bauweise und offene Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern im WA 1
- Privatweg als landwirtschaftlich genutzter versiegelter Wirtschaftsweg

Insgesamt ist eine maximale Gesamtversiegelung von 8.472 m² oder rund 44 % rechtlich zulässig.

Entwurf Bebauungsplan



16.5.2 Konfliktanalyse

Die geplante Maßnahme bedeutet einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Die zu erwartenden Auswirkungen lassen sich in bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen differenzieren und werden nachfolgend näher beschrieben:

Baubedingte Auswirkungen

Diese werden ausschließlich durch den Baubetrieb hervorgerufen. Sie wirken auf die Naturpotentiale und das Landschaftsbild. Sie sind auf die Bauphase begrenzt. Sie verursachen in der Regel keine bleibenden Beeinträchtigungen bzw. sie werden nach Beendigung des geplanten Vorhabens durch geeignete landespflegerische Maßnahmen wieder ausgeglichen. Nachfolgend werden die potentiellen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter beschrieben:

Potential/Schutzgut	mögliche Auswirkungen
Pflanzen und Tiere/ Arten- und Lebensgemeinschaften	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust von Vegetation durch Baustelleneinrichtung - Verlust von Lebensräumen für Tiere - Beeinträchtigung der Fauna durch Lärm und Bewegung - Barrierewirkung der Baustelle für Tiere
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge - Veränderung des Bodengefüges durch Bodenaushub - Beeinträchtigung des Pflanzenwuchses im Baustellenbereich - Schadstoffeintrag in den Boden durch Baumaschinen und Baufahrzeuge
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Beeinträchtigung des Grundwassers durch Schadstoffeintrag - Veränderung der Wasserführung durch - Anschneiden von Grundwasserleitern
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Beeinträchtigung durch Lärm- und Abgasemissionen
Landschaftsbild/Erholung	<ul style="list-style-type: none"> - Beeinträchtigungen durch Baustelleneinrichtung und Bauarbeiten

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Diese Auswirkungen sind im Gegensatz zu den vorgenannten auch nach Durchführung des Vorhabens noch vorhanden. Auf die einzelnen Schutzgüter werden folgende Auswirkungen differenziert:

Potential/Schutzgut	mögliche Auswirkungen
Pflanzen und Tiere/ Arten- und Lebensgemeinschaften	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust von rund 8.800 m² landwirtschaftlicher Nutzfläche und Ziergartenfläche mit geringer Wertigkeit - Verlust von 2.420 m² Brache mit Gehölzen von mittlerer Wertigkeit - Verlust von Birken mittlerer Wertigkeit an der „Alten Heerstraße“ - Beeinträchtigung der Fauna durch Lärm und Bewegung - Barrierewirkung der Gebäude für Tiere
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Störung des Bodengefüges durch Versiegelung - Verlust von 5.203 m² biologisch aktivem Boden
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust von 5.203 m² Retentionsflächen - Verminderung der Grundwasserneubildung - Erhöhung der Schmutzwasserfrachten
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Beeinträchtigung des Kleinklimas durch Versiegelung des Bodens und Verlust von Vegetation auf 5.203 m² - Verringerung von kaltluftproduzierenden Flächen um 5.203 m² - Erhöhte Aufheizung der Flächen bei sommerlicher Einstrahlung
Landschaftsbild/Erholung	<ul style="list-style-type: none"> - Beeinträchtigung durch weitere bauliche Überprägung (Gebäude bis 10 m Höhe)

16.5.3 Zusammenfassung der Auswirkungen

Die baubedingten Auswirkungen sind wegen der zeitlichen Beschränkung als Eingriff nicht nachhaltig und wegen der relativ geringen Bedeutung des Großteils der Flächen für den Naturhaushalt auch nicht als erheblich einzustufen. Durch sorgfältigen Umgang mit Baumaschinen und Fahrzeugen lassen sich Schadstoffeinträge vermeiden und der Flächenverbrauch durch gering dimensionierte Baustelleneinrichtung minimieren.

Die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen sind bezüglich des Verlustes an landwirtschaftlicher Nutzfläche als nachhaltig einzustufen. Da diese Fläche wegen ihrer derzeitigen Nutzung eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild besitzt, ist dieser Eingriff als nicht besonders erheblich einzustufen. Bezüglich des Verlustes von Brachfläche und Gehölzen ist der Eingriff nachhaltig und erheblich.

Die Beeinträchtigungen des Bodens sind nachhaltig und erheblich, da etwa 5.203 m² durch Versiegelung unwiederbringlich verloren gehen. Die Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes und des Klimas sind erheblich. Durch die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken, Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in den Gärten kann jedoch die Grundwasserneubildungsrate erhalten bleiben und die klimatische Situation im Plangebiet gemildert werden. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird als nicht erheblich und nicht nachhaltig bewertet, da eine starke anthropogene Vorbelastung existiert und die geplante Maßnahme nach Beendigung des Vorhabens nach Osten durch das Neubaugebiet B-Plan Nr. 710 in den baulichen Zusammenhang integriert wird.

16.6 Landschaftspflegerische Maßnahmen

Das geplante Vorhaben stellt nach § 7(1) NNatG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Der Verursacher eines Eingriffes ist gemäß § 8 (2) BNatG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Ausgeglichen gilt ein Eingriff dann, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

16.6.1 Minimierungs- und Erhaltungsmaßnahmen

Eingriffe, wie sie durch die Realisierung des Bebauungsplanes verursacht werden, dürfen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen (§ 8 NNatG). Dies bedeutet, dass Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung vorgesehener Eingriffe Vorrang vor Ausgleichmaßnahmen haben, die in jedem Fall bestenfalls eine annähernde Kompensation beeinträchtigter Werte und Funktionen des Naturhaushaltes bewirken können. Die unter diesem Punkt beschriebenen Maßnahmen dienen der Vermeidung und Verringerung der von den Bauvorhaben ausgehenden bau- und nutzungsbedingten Auswirkungen:

- Beschränkung der Grundflächenzahl 0,35 (§ 9 (1) 1 BauGB)
- Beschränkung der maximalen Höhe der Gebäude auf 1 Vollgeschoss mit 10,0 m (§ 9(1)1 BauGB)
- Erhalt einer Pufferzone zwischen der geplanten Bebauung und dem vorhandenen Naturschutzgebiet „Helstorfer Altwasser“ durch Festsetzung einer Abstandsfläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft als Grünfläche (§ 9 (1) BauGB)
- Der erhaltungswürdige Gehölzbestand zwischen dem Einmündungsbereich der L 193 und der „Alten Heerstraße“ wird durch Erhaltungsgebot im Bebauungsplan geschützt (§ 9 (1) 25b BauGB). Die Absicht, die Bäume zu erhalten, ist jedoch nur erreichbar, wenn Gefährdungen jeder Art im Nahbereich vermieden werden. Bei Baumaßnahmen in der Nähe sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen (DIN 18920 Landschaftsbau). Der Kronenbereich der Bäume darf auch nicht zur Lagerung von Baumaterial genutzt werden.

- Die anfallenden Niederschlagswasser werden auf den privaten Grundstücken versickert, eine Zuführung zum Grundwasser vor Ort damit gesichert (§ 9 (1)4 BauGB)
- Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben
- Verwendung von energiesparenden Natriumdampflampen in den Verkehrsbereichen zur Schonung der Insektenbestände (§ 9 (1) 20 BauGB)
- Zum Schutz des Bodens, insbesondere beim Umgang mit dem Oberboden, ist bei der Durchführung von Erdarbeiten die DIN 18300 u. 18915 einzuhalten. Der bei den erforderlichen Tiefbauarbeiten im Baugebiet abgeschobene Mutterboden wird wieder vollständig innerhalb des Bebauungsgebietes eingebaut (§ 202 BauGB) Zufahrten zu den neuen Wohngrundstücken sind überwiegend von den vorhandenen, befestigten Straßen möglich. Zusätzliche Versiegelungen zur Grundstücksanbindung werden daher weitgehend vermieden.
- Durch entsprechende Verhaltensauflagen über die Baustelleneinrichtung lassen sich Schadstoffeinträge (z.B. Öl) während der Bauzeit in den Boden und das Grundwasser verhindern oder zumindest einschränken.
- Verwendung standortheimischer Baum- und Straucharten

Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privaten und öffentlichen Grünflächen sind standortheimische Arten zu verwenden. Standortheimische Bäume und Sträucher haben zum einen eine höhere Bedeutung als Lebensraum für Tiere als nicht standortheimische und zum anderen entsprechen heimische Gehölze der Eigenart des Orts- und Landschaftsbildes. Heimische Gehölze sind typisch für einen Landschaftsraum, so mit fördert ihre Verwendung den Erhalt seiner Eigenart.

Aufgrund der Merkmale (Boden, Grundwasser, Klima usw.) wäre im Planbereich überwiegend mit dem Entstehen eines Eichen-Buchenwaldes zu rechnen. Anpflanzungen mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern im Bebauungsplanbereich sollen sich daher an den nachfolgend aufgeführten Pflanzenlisten orientieren. Es ist möglichst autochthones Pflanzgut (Pflanzen, die aus dem betroffenen Landschaftsraum stammen) zu verwenden.

Pflanzenliste:

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Europ. Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Frangula alnus	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Klein- bis mittelkronige Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

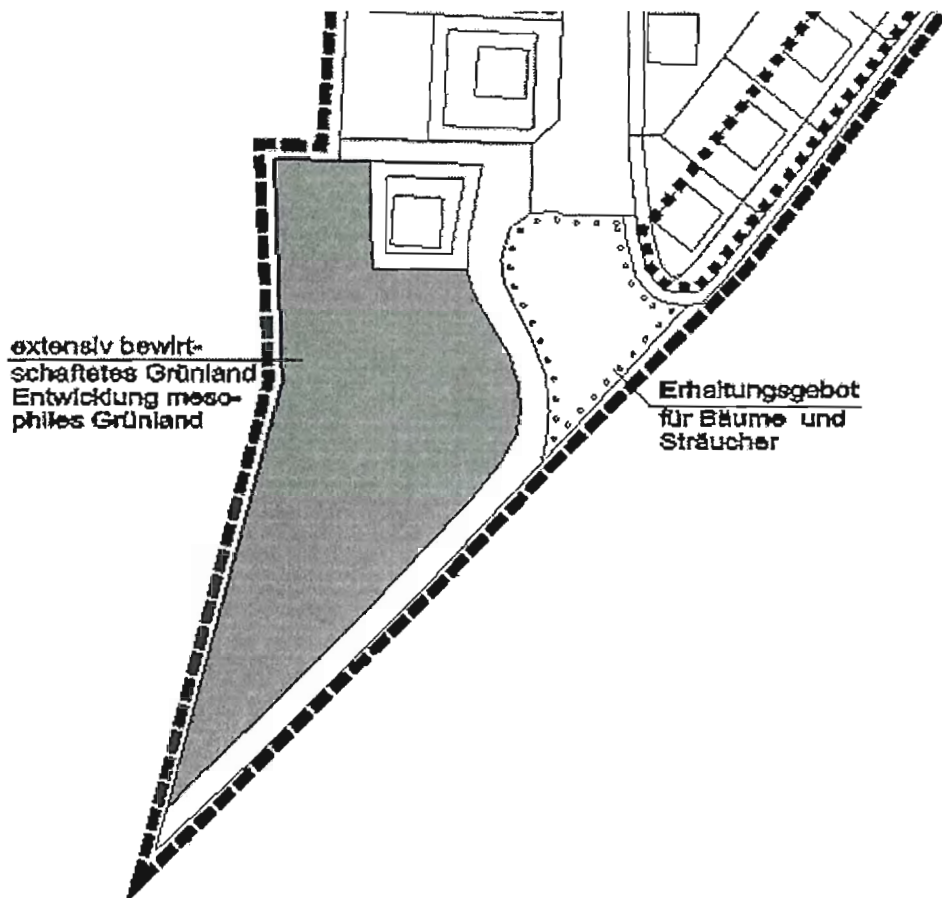
Hochstämmige Obstbäume in traditionellen Sorten

Großkronige Bäume (unter Beachtung der Abstände gemäß Nachbarschaftsrecht):

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

16.6.2 Landschaftspflegerische Maßnahmen innerhalb des Baugebietes auf Teilen des Flurstücks 38/5

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im Südwesten des Baugebietes dient als Pufferzone zum angrenzenden Naturschutzgebiet. Die bisher intensiv bewirtschaftete Ackergrasfläche wird zukünftig extensiv als Grünland genutzt. Die Fläche wird nicht gedüngt, es werden keine Pflanzenschutzmittel eingesetzt und es erfolgen maximal zwei Mahden pro Jahr, wobei die erste nicht vor dem 15. Juni stattfindet. Das Mähgut ist zu entfernen. Mit der Maßnahme wird sich mittelfristig ein mesophiles Grünland entwickeln.



16.6.3 Bewertung der Biotoptypen gemäß Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft und von Kompensationsmaßnahmen für die Bauleitplanung (NRW, 1996)

In den nachfolgenden Tabellen wird der Ausgangszustand des Untersuchungs-raumes dem Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Verwendung der Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft und von Kompensationsmaßnahmen für die Bauleitplanung (Nordrhein-Westfalen, 1996) gegenübergestellt. Aus der Differenz ergibt sich der Kompensationsbedarf für die externe landespflege-gerische Maßnahme (unter Pkt. 16.6.4 beschrieben)

Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Teilfläche (Flurst.)	Code	Biotoptyp/ Nutzung	Fläche in m ²	Grundwert	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp5xSp6)	Einzel-flächen-wert (Sp4xSp7)	Bemer-kungen
72/4, 72/5	1.1	versiegelte Fläche Gebäude mit nachgeschalteter Versickerung des Oberfl.wassers	212	0,50	1,00	0,50	106	
403/45 38/3	1.1	versiegelte Fläche Verkehr	2.518	0,00	1,00	0,00	0	
	2.1	Straßenrandbegleitveg. (UHM)	1.183	2,00	0,90	1,80	2.129	1
71/2 38/5	3.1	Landwirtsch. Nutzfläche Acker (A)	8.865	2,00	1,00	2,00	17.730	2
72/4, 72/5, 70/5, 72/8	4.1	Zier- u. Nutzgarten (PHZ) strukturarm	2.141	2,00	1,00	2,00	4.282	
73/5	4.1	Zier- u. Nutzgarten (PHZ) strukturarm	861	2,00	0,80	1,60	1.378	3
72/5, 72/7, 73/6	5.1 8.2	Brache mit Gehölzen UR/HB	2.943	5,50	0,90	4,95	14.568	4,5
403/48 38/2	8.2	Baumgruppe (HB)	706	8,0	1,00	8,00	5.648	
Summe:			19.429				45.841	

Bemerkungen:

- ¹ Abwertung, da Teile der Fläche nicht bewachsen sind
- ² Bewertung wie Acker durch frischen Umbruch mit Grasansaat
- ³ Abwertung, da Teilflächen als Materiallager genutzt werden
- ⁴ Brachfläche, die von einem Gehölzstreifen umgeben ist. Als Grundwert wurde der Mittelwert aus 4 (Brache) und 7 (Hecken) gebildet.
- ⁵ Abwertung, wegen des großen Anteils nicht standortheimischer Arten

Der Untersuchungsraum besitzt entsprechend der Bewertung der Einzelflächen nach der NRW- Arbeitshilfe für die Bauleitplanung einen Ausgangsflächenwert von 45.841 Wertpunkten.

Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Teilfläche (Flurstück)	Code	Biotoptyp/ Nutzung	Fläche in m ²	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp5xSp6)	Einzelflächenwert (Sp4xSp7)
WA	1.1	versiegelte Fläche Gebäude, Zufahrten mit nachgeschalteter Versickerung des Oberflächenwassers	5.203	0,50	1,00	0,50	2.602
WA – Gärten + Festsetzung HG	4.1	Zier- und Nutzgarten /Hausgarten	6010	2,00	1,00	2,00	12.020
	1.1	versiegelte Verkehrsfläche	2.114	0,00	1,00	0,00	0
403/48 38/2	8.2	Öffentliche Grün, Baumgruppe mit Erhaltungsgebot	951	8,00	1,00	8,00	7.608
38/5	4.5	Fläche mit Maßn. zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur u.Landsch.	3.996	3,00	1,00	3,00	11.988
38/3	1.1	versiegelter Wirtschaftsweg	1.155	0,00	1,00	0,00	0
Summe:			19.429				34.218

In der Gesamtschau der Flächenwerte des Untersuchungsraumes vor und nach Realisierung des geplanten Vorhabens (45.841 – Ist-Zustand, 34.218 Plan-Zustand) ist ein Defizit von 11.623 Wertpunkten innerhalb des geplanten Baugebietes zu erkennen. Dieser Kompensationsbedarf wird in einer Maßnahme außerhalb des Untersuchungsraumes (externer Ausgleich, Ersatzmaßnahme) realisiert.

16.6.4 Externe Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen

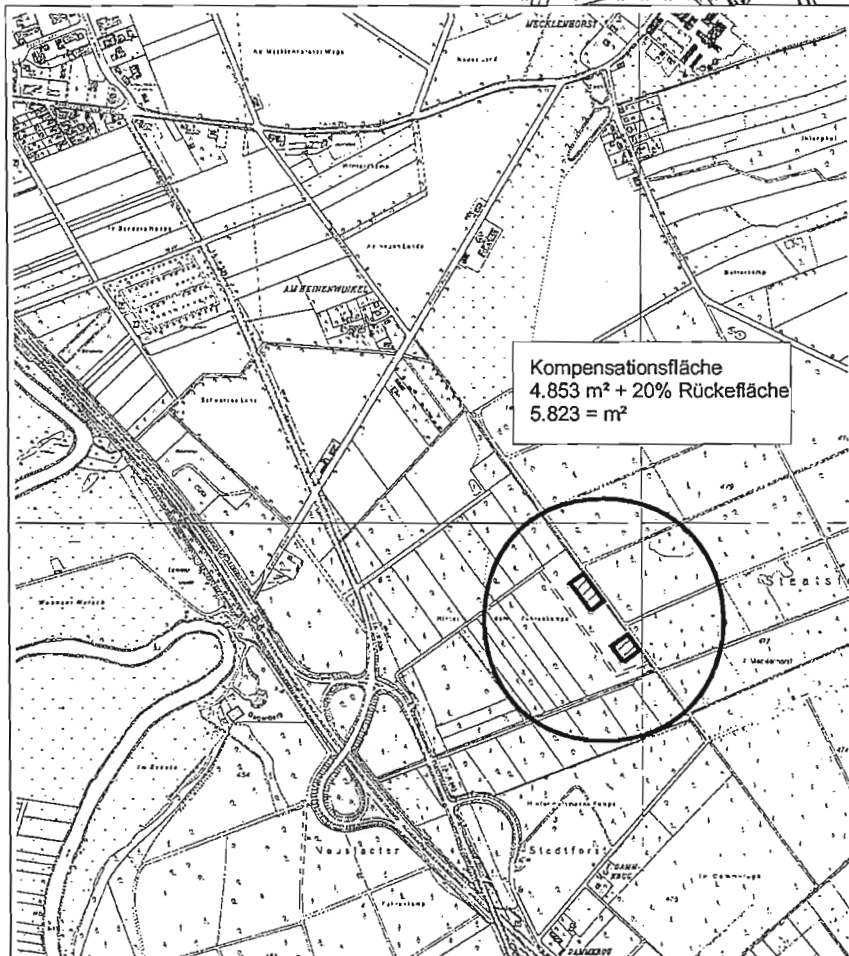
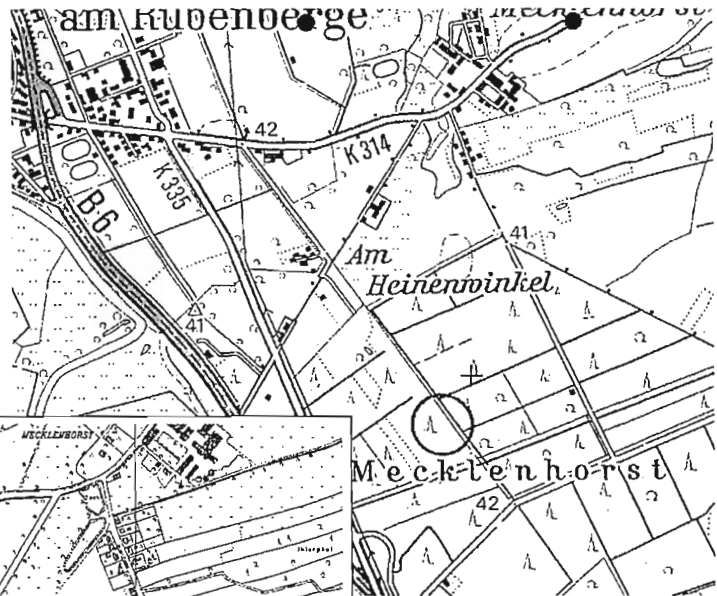
Trotz der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der landschafts-pflegerischen Maßnahmen innerhalb des Baugebietes kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Eingriff), die nicht im Bebauungsplangebiet ausgeglichen werden. Daher ist eine externe Maßnahme zur Rest- Kompensation der Eingriffe vorgesehen.

Die erforderliche Rest-Kompensation wird außerhalb des Baugebietes im Bereich Mecklenhorst der Stadt Neustadt a. Rbge. realisiert. Folgende Maßnahme ist vorgesehen:

Bestandsumbau einer Nadelforstfläche/ Entwicklung einer naturnahen Waldgesellschaft

Die in den Karten dargestellten Forstflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Neustadt a. Rbge. und stellen sich derzeit als monotone Kiefernforste dar

Lage im Raum

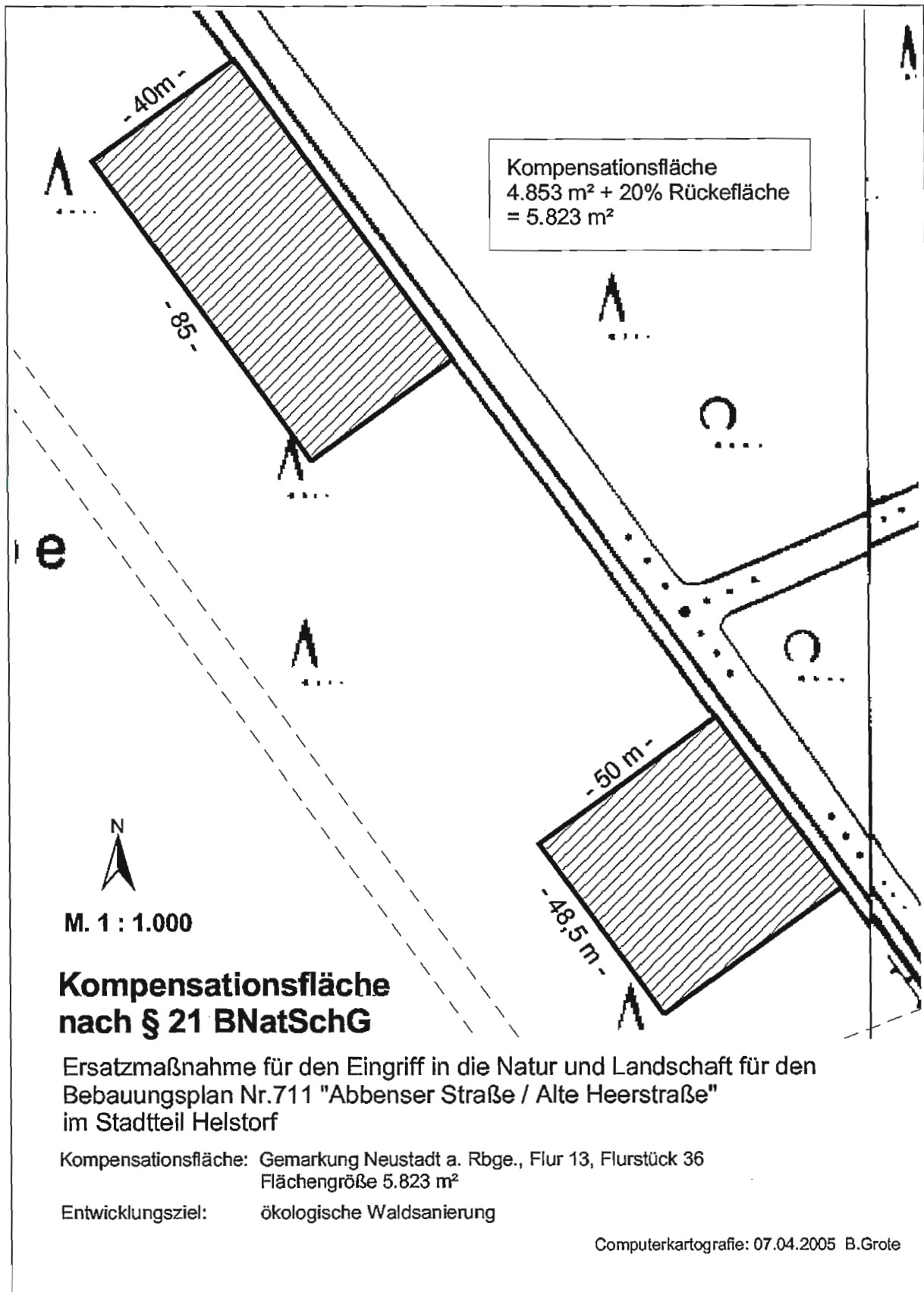


Lage der Kompensationsfläche für den Bebauungsplan Nr. 711
"Abbenser Straße / Alte Heerstraße"
in der Gemarkung Neustadt a. Rbge.



M. 1 : 10.000

Computerkartografie: 07.04.2005 B.Grote



Die Maßnahme plant die ökologische Waldsanierung durch Bestandsumbau. Der monotone Kiefernforst wird durch Unterbau (Aufforstung durch Voranbau) mittelfristig zu einer dem Naturraum entsprechenden, standortgerechten Waldgesellschaft des Eichen-Buchenwaldes mit den Baumarten Rotbuche, Stieleiche, Hainbuche, Berg- und Spitzahorn und deren natür-

liche Nebenbaumarten entwickelt. Die Flächen werden zur Verhütung von Wildschäden durch einen Wildschutzzaun umgeben.

Die Maßnahme trägt in einem Teilbereich des überwiegend durch standortfremde und monotone Nadelholz (Kiefer, Fichte)-bestände geprägten Forstbereiches Mecklenhorst zur Entwicklung einer dem Standort entsprechenden natürlichen Waldgesellschaft bei. Die Flächen werden zu größerer Naturnähe und damit zu größerer Artenvielfalt entwickelt. Auch in Hinblick auf die Neugestaltung des Waldrandes im Bereich des Weges mit einem ausreichend breiten Kraut- und Strauchsaum wird von einer ökologischen Aufwertung der Flächen um mindestens 3 Werteinheiten entspr. dem NRW-Modell ausgegangen. Eine Flächengröße von 4000 m² wäre ausreichend, den Kompensations- Restbedarf aus dem geplanten Baugebiet zu kompensieren. Die Gesamtbilanz ist somit nicht nur ausgeglichen, sondern weist einen Kompensationsüberschuss von rund 5.850 Wertpunkten auf. Dieser Kompensationsüberschuss kann als vorfristige Kompensation für andere Eingriffe gutgeschrieben werden.

Die Realisierung der Ersatzmaßnahme wird durch einen Kompensationsvertrag zwischen der Stadt Neustadt a. Rbge. und dem Erschließungsträger gesichert.

Fachlich betreut wird die Maßnahme durch die zuständige Forstdienststelle.

16.7 Zusammenfassung

Der Rat der Stadt Neustadt am Rübenberge (Region Hannover) hat am 06.08.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 711 „Abbenser Straße/ Alte Heerstraße“ im Stadtteil Helstorf gemäß § 2 (1) BauBG beschlossen. Laut 84. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind bauliche Maßnahmen verbunden, die nach § 7 (1) NNatG einen Eingriff in Natur und Landschaft verursachen. Ist der Eingriff nicht zu vermeiden, so ist er im Geltungsbereich des B-Planes mit entsprechenden landschaftspflegerischen Maßnahmen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen- § 1a (3) BauGB und § 10 NNatG). Ist dies nicht möglich, ist die Kompensation des Eingriffes an anderer Stelle als Ersatzmaßnahme (§ 12 NNatG) vorzunehmen.

Im vorliegenden Grünordnerischen Fachbeitrag wird der Zustand der Flächen des Untersuchungsraumes vor und nach Durchführung der geplanten Baumaßnahmen beschrieben, bewertet und bilanziert. Um den Eingriff auszugleichen werden Erhaltungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen formuliert.

Der Untersuchungsraum ist bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzfläche sowie die vorhandenen Verkehrsflächen, die Bebauung und die Hausgärten stark anthropogen beeinträchtigt. Die Nähe zum südwestlich angrenzenden Naturschutzgebiet „Helstorfer Altwasser“ macht die ökologische Situation im Umfeld deutlich.

Der Boden ist im größten Teil des Plangebietes einer nutzungsbedingten starken Belastung unterworfen – ihm wird eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt beigemessen.

Dem Grundwasser kommt wegen seiner potentiellen Gefährdung gegenüber Schadstoffeinträgen eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt zu.

Das Klima, insbesondere das Kleinklima im Plangebiet ist durch die landwirtschaftliche Nutzfläche beeinflusst. Ihm kommt eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt zu.

Dem Landschaftsbild wird wegen seiner uneinheitlichen und wenig harmonischen Ausprägung eine geringe Bedeutung beigemessen.

Die Auswirkungen des Bauvorhabens werden in baubedingte sowie anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen untergliedert. Die baubedingten Auswirkungen sind aufgrund der zeitlichen Beschränkung als Eingriff nicht nachhaltig und wegen der Bedeutung des größten Teils der Flächen für den Naturhaushalt auch nicht als erheblich einzustufen. Die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen sind bezüglich des Verlustes an landwirtschaftlicher Nutzfläche als nachhaltig einzustufen. Da diese Fläche wegen ihrer derzeitigen Nutzung eine

geringe bis mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild besitzt, ist der Eingriff als nicht besonders erheblich einzustufen. Die Beeinträchtigungen des Bodens sind nachhaltig und erheblich, da 5.203 m² durch Versiegelung verloren gehen. Die Beeinträchtigungen des Wassers/ Grundwassers und des Klimas werden durch die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Privatgrundstücken (Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate) und durch die zukünftigen Hausgärten (kleinklimatische Situation) gemildert werden. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird als nicht erheblich und nicht nachhaltig bewertet, da eine starke anthropogene Vorbelastung existiert und die geplante Maßnahme nach Beendigung des Vorhabens durch das Neubaugebiet des B-Planes Nr. 710 (südöstlich) in den baulichen Zusammenhang integriert wird.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes um die Vorbereitung größtenteils nachhaltiger Eingriffe handelt, die jedoch wegen der geringen bis mittleren Wertigkeit der betroffenen Ausstattung des Naturhaushaltes als nicht besonders erheblich einzustufen sind. Erheblich dagegen ist der Verlust von 5.203 m² biologisch aktivem Boden durch Versiegelung (Gebäude, Nebenanlagen, Zufahrten, Wege). Nach Durchführung der vorgeschlagenen landespflegerischen Erhaltungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen ist der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausgeglichen. Zum angrenzenden Naturschutzgebiet dient eine zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzte Abstandsfläche als Pufferzone. Diese Fläche wird zukünftig extensiv bewirtschaftet

Mit der externen Kompensationsmaßnahme (Rest-Kompensation) wird ein weiterer Beitrag zur systematischen Entwicklung einer standortheimischen Waldgesellschaft geleistet.

Mit den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen ist die Gesamtbilanz Eingriff- Ausgleich nicht nur ausgeglichen, sondern es entsteht ein Kompensationsüberschuss. Dieser könnte als vorzeitige Kompensation für andere Eingriffsverursachende Vorhaben angerechnet werden.

Fotodokumentation



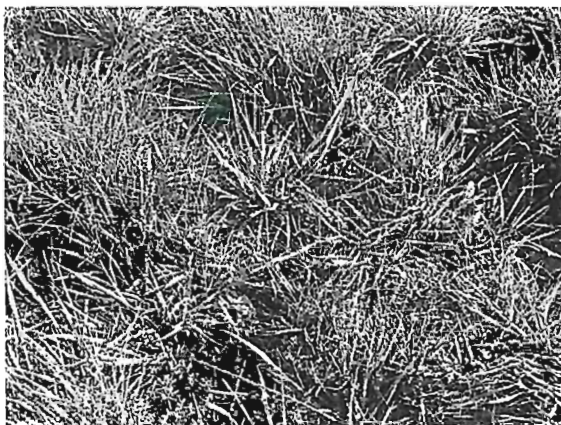
Südwestlich des Geltungsbereich mit Grünfläche und Baumbestand an der Geestkante



beginnende Bebauung westlich der „Alten Heerstraße“



Blick von der Geestkante in das Naturschutzgebiet „Helstorfer Altwasser“



Grasansaatfläche



Birken an der „Alten Heerstraße“



Blick über die Grünland-Neuansaat zum östl. Geltungsbereich (Brache mit Gehölzen)



Einmündung der Alten Heerstraße in die L 193



Alte Heerstraße von Süden, links vorhandene Bebauung



Eichen, Hainbuchen, Birken und Kiefern-



mit Erhaltungsgebot festgesetzt

17 Umweltbericht

Mit dem am 20.07.2004 in Kraft getretenen Europaanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) ist das Baugesetzbuch (BauGB) umfassend geändert worden. Kernstück der Neuregelung ist u. a. die Einführung einer generellen Umweltverträglichkeitsprüfung für Bauleitpläne (Plan-UVP) neben der erforderlichen UVP für entsprechende Vorgaben nach Maßgabe des UVPG.

Aufgrund der bereits am 06.08.2001 erfolgten Beschlussfassung und dem erwarteten Abschluss vor dem 20.07.2006 finden gemäß § 244 (2) Bau GB die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung Anwendung. Obwohl nach diesen Maßgaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung für den vorliegenden Plan nicht erforderlich ist (siehe Anlage 2), die Beschlussfassung aber bereits vier Jahre zurückliegt, wurde ein Umweltbericht erstellt (siehe Anlage 3).

18 Altlasten/Kampfmittel

Hinweise auf Altlasten und Kampfmittel im Planungsgebiet und seiner näheren Umgebung liegen nicht vor.

19 Aussagen zum Baugrund

Vorbehaltlich einer gesonderten grundstücksbezogenen Baugrunduntersuchung ist davon auszugehen, dass sandige bis lehmig sandige Bodenarten und kieshaltiger Sand mit hoher Wasserdurchlässigkeit im Planungsgebiet vorherrschen. Somit kann von einer Versickerung des Niederschlagswassers im Planungsgebiet ausgegangen werden.

Es ist von einem tragfähigen Baugrund auszugehen. Detaillierte Aufschlüsse über die Tragfähigkeit liegen auf dieser Planungsebene nicht vor.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände im Planungsgebiet sind Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers liegen (z. B. Keller), in wasserdichter Bauweise zu errichten.

20 Archäologische Bodendenkmalpflege

Im Planungsgebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen. Gemäß § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) wird dem Träger der Maßnahme deshalb zur Auflage gemacht, den Beginn der Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige hat an die Stadt Neustadt am Rbge. –Untere Denkmal-schutzbehörde-, Postfach 3262, 31524 Neustadt am Rbge., zu erfolgen, damit eine Beo-

bachtung der Erdarbeiten ggf. eine unverzügliche Bergung dabei entdeckter archäologischer Funde durchgeführt werden kann.

Die Anzeigenpflicht bezieht sich auf den Oberbodenabtrag in den Straßentrassen sowie den Kanalbau. In Bereichen, in denen archäologische Bodendenkmale zu erwarten sind, hat der Oberbodenabtrag mit einem Hydraulikbagger mit Grabenschaufel zu erfolgen.

Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4, wird deshalb hingewiesen.

Sollten im Planungsgebiet Bodendenkmale auftreten, wird die Stadt Neustadt am Rbge. den Träger der Maßnahme informieren, damit eine zügige Bergung auftretender archäologischer Objekte organisiert und durchgeführt werden kann.

21 Flächenbilanz

Allgemeine Wohngebiete	10.005 m ²	51,5 %
Öffentliche Grünfläche	951 m ²	4,9 %
Private Grünfläche	1.208 m ²	6,2 %
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	3996 m ²	20,6 %
Verkehrsfläche	2.114 m ²	10,9 %
Privater Wirtschaftsweg	1.155 m ²	5,9 %
Planungsgebiet gesamt	19.429 m ²	100,0%

22 Durchführung, Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen werden in entsprechenden Kaufträgen geregelt. Mit Schwierigkeiten ist in diesem Zusammenhang nicht zu rechnen.

23 Verfahrensvermerke

Der Begründungsentwurf wurde ausgearbeitet von:

Niedersächsische Landgesellschaft m.b.H.

Geschäftsstelle Hannover

Tel.: 05 11/12 32 08 -0

Arndtstraße 19

Fax: 05 11/12 32 08 -54

30167 Hannover

E-Mail: info@hannover.nlg.de

Internet: www.nlg.de

Hannover, Juni 2006

i. A. gez. Schneider

Projektleiterin Bauleitplanung

Der Rat der Stadt Neustadt am Rbge. hat in seiner Sitzung am 22.01.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 711 „Abbenser Straße/Alte Heerstraße“ gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

Durch Anschreiben vom 20.12.2005 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 711 „Abbenser Straße/Alte Heerstraße“ bis zum 27.01.2006 gemäß § 4 (2) BauGB gebeten.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 711 „Abbenser Straße/Alte Heerstraße“, Stadt Neustadt am Rbge., Stadtteil Helstorf hat in der Zeit vom 22.12.2005 bis zum 23.01.2006 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Die vorliegende Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt am Rbge. in seiner Sitzung am 04.05.2006 den Bebauungsplan Nr. 711 „Abbenser Straße/Alte Heerstraße“ gemäß § 9 (8) BauGB beschlossen.

Neustadt am Rbge., Juni 2006

Stadt Neustadt am Rbge.

gez. Sternbeck
Bürgermeister