

Stadt Neustadt a. Rbge.  
**Begründung**  
zum  
**Bebauungsplan Nr. 810**  
**„Heidkamp“**  
**- beglaubigte Abschrift -**

Ausgearbeitet  
Hannover, im September 2003

Konkordiastraße 14A  
30449 Hannover  
☎ (05 11) 44 82 89  
Fax (05 11) 45 34 40  
Internet: [www.geffers-planung.de](http://www.geffers-planung.de)  
E-Mail: [geffers@geffers-planung.de](mailto:geffers@geffers-planung.de)

**Diplom-Volkswirt**

**Eike Geffers**

**Beratender Volkswirt  
für kommunale und  
staatliche Planung**

in Zusammenarbeit mit

**Susanne Vogel ■**  
■ Dipl.-Ing. Architektin  
■ Bauleitplanung

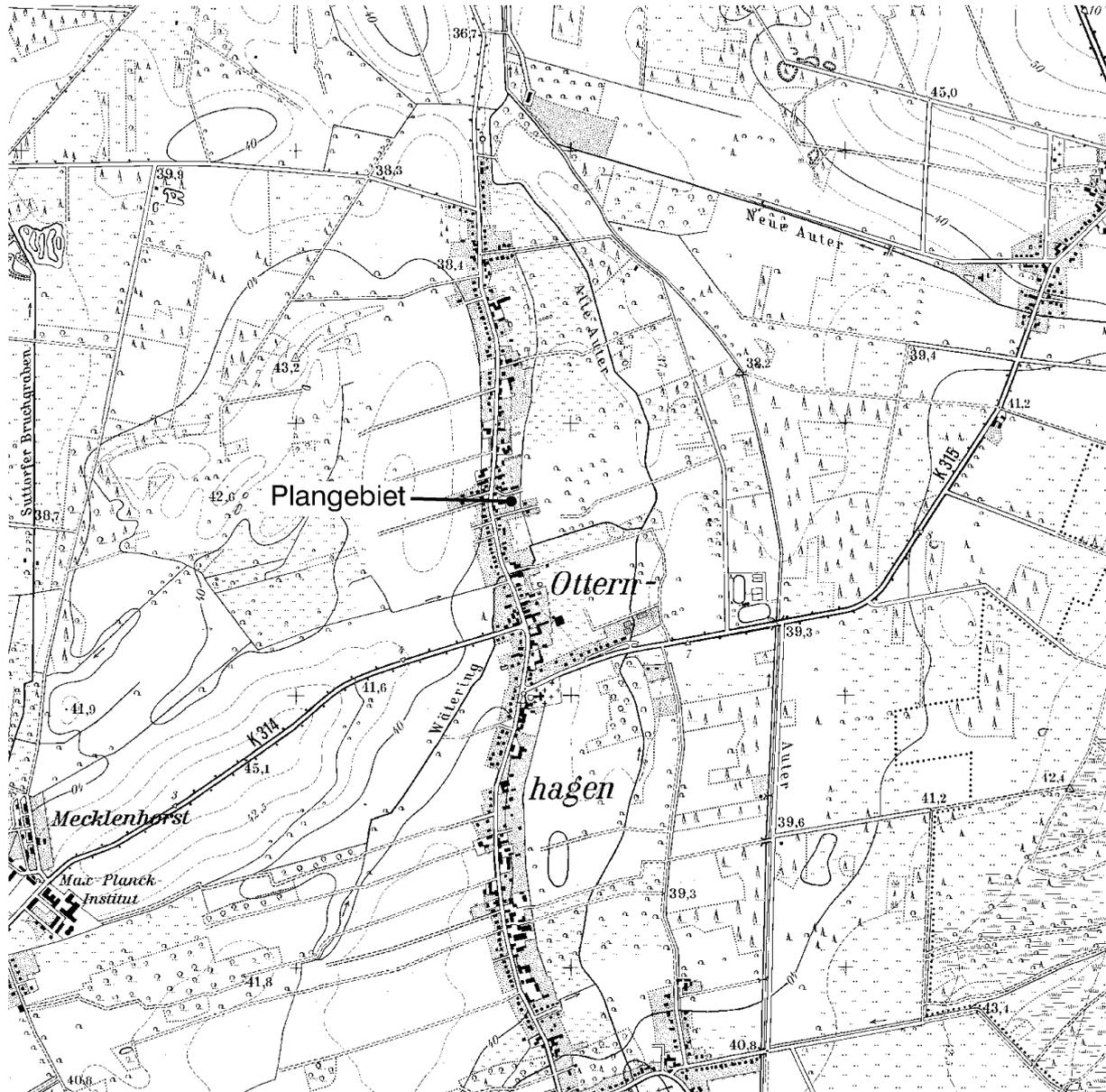
## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>I. Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
1. Ziel und Zweck der Planung sowie Notwendigkeit des Bebauungsplans.....	3
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs .....	4
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung .....	4
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	4
<b>II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan .....</b>	<b>6</b>
1. Geländeverhältnisse und Entwässerung .....	6
2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten .....	6
3. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur .....	7
4. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft.....	7
<b>III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen .....</b>	<b>10</b>
1. Städtebauliches Konzept.....	10
2. Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA).....	10
3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, überbaubare Grundstücksfläche .....	10
4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche.....	12
5. Private Grünfläche „Hausgarten“ .....	12
6. Erhaltungsbinding .....	12
7. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen.....	12
8. Örtliche Bauvorschrift .....	13
9. Ver- und Entsorgung .....	13
10. Flächenübersicht .....	13
<b>IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans .....</b>	<b>15</b>
1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung .....	15
2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen .....	15
<b>V. Abwägung .....</b>	<b>15</b>
1. Wohnbedarf der Bevölkerung.....	15
2. Soziale Belange .....	15
3. Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung .....	16
4. Private Belange .....	18
5. Zusammenfassung.....	18
<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>19</b>

## I. Allgemeines

### 1. Ziel und Zweck der Planung sowie Notwendigkeit des Bebauungsplans

Das räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (=Plangebiet) liegt im Stadtteil Otternhagen auf der Ostseite der Max-Planck-Straße, nördlich der Wohnbebauung am Weg „Heidkamp“.



Lage des Plangebiets  
Ausschnitt aus der topographischen Karte

Ziele der Planung sind

- eine Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) auf der ehemaligen Hofstelle im Süden des Plangebiets und
- die Erhaltung des ortsbildprägenden Baumbestands.

Die Planung hat den Zweck, einen kleinen Teil des Wohnbedarfs im Stadtteil Otternhagen zu decken.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Wohnhäuser und für die Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen

zu schaffen. Die unbebaute Fläche im Plangebiet (Flurstück 119/6) gehört zum Außenbereich. Die geplante bauliche Nutzung kann daher nur durch einen Bebauungsplan ermöglicht werden.

## **2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs**

Das Plangebiet muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt:

In das Plangebiet wurde zunächst das Grundstück der ehemaligen Hofstelle mit den Flurstücken 119/5 und 119/6 einbezogen, auf denen neue Wohnbaugrundstücke geschaffen werden sollen. Außerdem wurden die nördlich angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke bis zum Nordrand des Grundstücks „Max-Planck-Straße 38“ einbezogen. In diesem Bereich sind bereits zwei Hinterlieger entstanden. Für die künftige bauliche Entwicklung reichen aus der Sicht der Stadt die Vorschriften über das Bauen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) nicht aus.

Im Westen wird das Plangebiet so abgegrenzt, dass die Max-Planck-Straße die Grenze bildet. Im Osten begrenzt der vorhandene Graben das Plangebiet. So ergibt sich eine klare und eindeutige Abgrenzung.

Nachteilige Auswirkungen auf die an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind nicht zu erwarten:

- Südlich, westlich und nördlich des Plangebiets liegen Wohngrundstücke und Hausgärten. Das entspricht der angrenzenden Nutzung im Plangebiet.
- An der Ostseite des Plangebiets liegt ein Graben, ein Gewässer III. Ordnung. Daran schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet LSG-H58 „Auterniederung“. Nachteile für den Graben und die Bewirtschaftung der Flächen östlich des Plangebiets ergeben sich aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht. Bei der vorherrschenden Windrichtung „aus Südwest“ werden Emissionen, die bei der Bewirtschaftung entstehen (Staub, Gerüche, Abdrift von Pflanzenschutzmitteln) zum überwiegenden Teil vom Plangebiet weggeweht. Die Landwirtschaftskammer hat im Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, dass von den landwirtschaftlichen Wirtschaftsfahrten sowie von der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen Immissionen in Form von Gerüchen, Staub und Geräuschen ausgehen können. Diese können während der Saisonarbeiten auch in den Früh-, Spät- und Nachtstunden sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten. Um das den künftigen Bauherrn deutlich zu machen wird auch ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird damit bei der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs eingehalten.

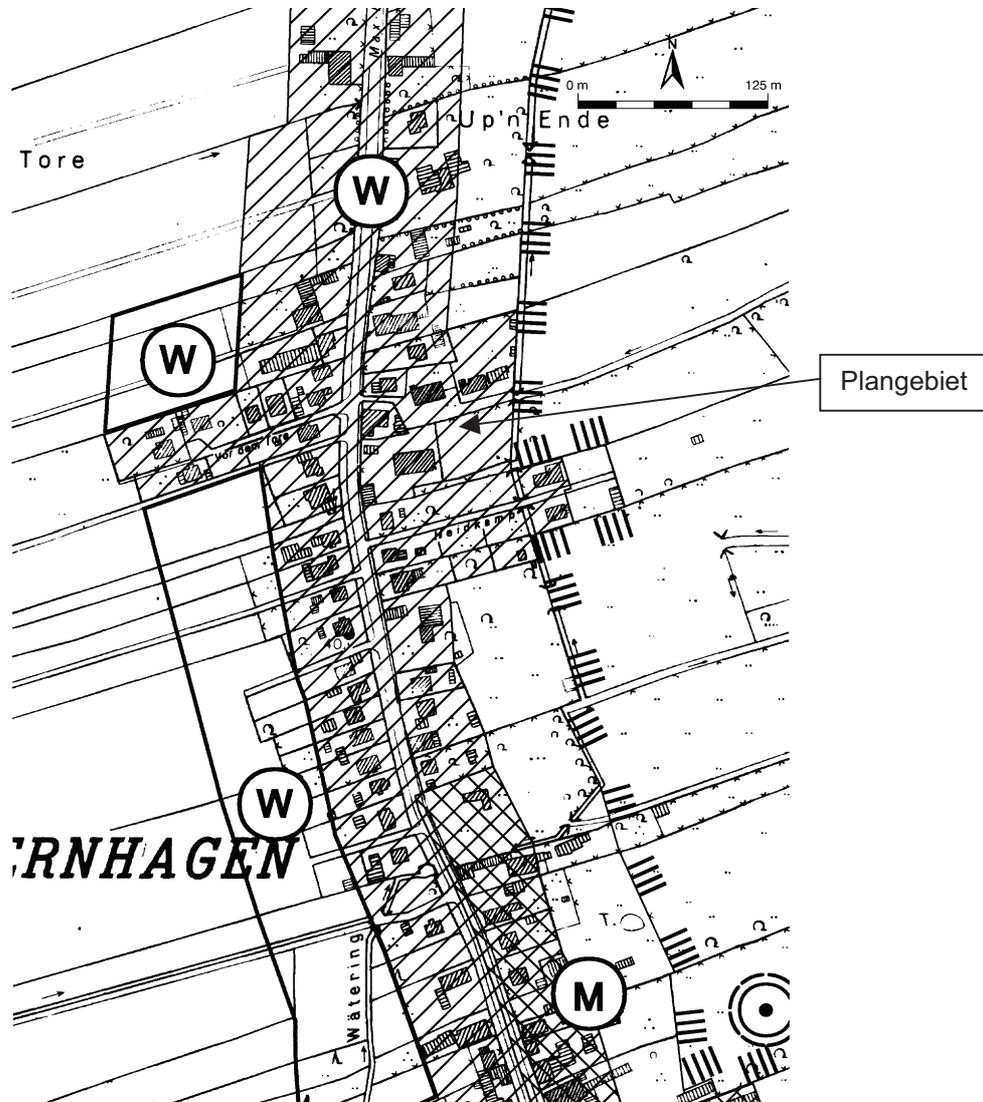
## **3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung**

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Dieser ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Darüber hinausgehende Ziele der Raumordnung gibt es für die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht.

## **4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans 2000 entwickelt (vgl. Planausschnitt auf Seite 5). Dieser ist am 20.06.2002 in Kraft getreten. Für die Flächen im Plangebiet ist im Flächennutzungsplan nur die allgemeine Art der baulichen Nutzung

dargestellt und zwar als „Wohnbaufläche“ (W). Sie umfasst die festgesetzte besondere Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA). Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Weitere Darstellungen enthält der Flächennutzungsplan nicht. Die übrigen Festsetzungen ergeben sich durch die Konkretisierung der Planung im Bebauungsplan.

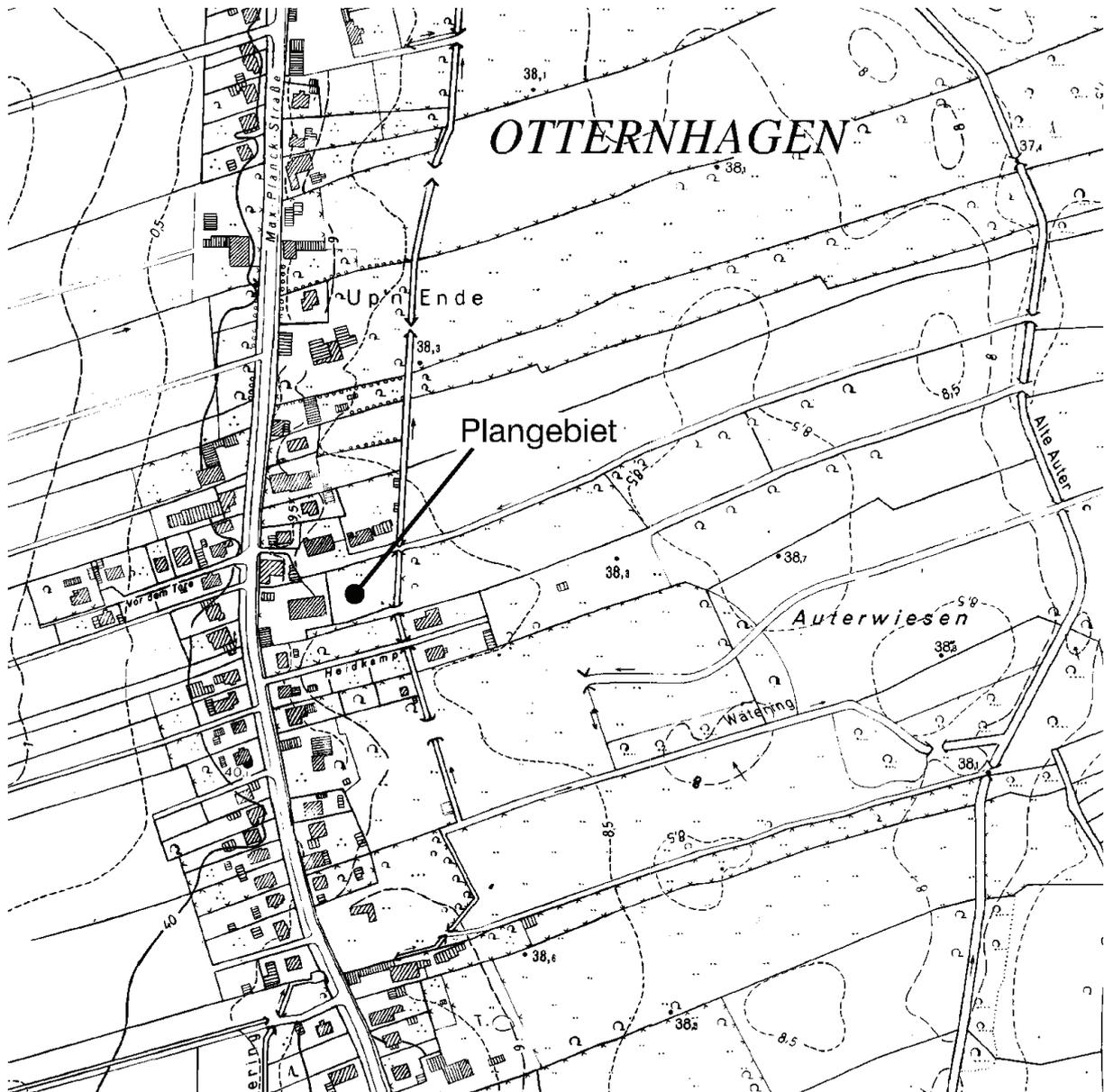


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge.  
Maßstab 1 : 5.000

## II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

### 1. Geländeverhältnisse und Entwässerung

Die Höhenverhältnisse im Plangebiet ergeben sich aus dem folgenden Kartenausschnitt. Das Gelände im Plangebiet hat nur geringes Gefälle von Westen nach Osten. Die höchste Stelle liegt am Westrand an der Max-Planck-Straße ca. 39,5 m üNN, die tiefste im Nordosten ca. 38,5 m üNN.



Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte, Maßstab 1 : 5.000

Die Oberflächenentwässerung erfolgt in den Gräben, ein Gewässer III. Ordnung, der an der Ostseite des Plangebiets verläuft. Dieser fließt rd. 800 m nördlich des Plangebiets in die Alte Auler.

### 2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Für den Bebauungsplan interessiert in erster Linie die Frage, ob sich der Boden für die geplante Bebauung eignet. Nach den Erfahrungen mit der Bebauung im Plangebiet kann

davon ausgegangen werden, dass der Boden eine ausreichende Tragfähigkeit besitzt. Das erübrigt jedoch nicht die Durchführung sorgfältiger Bodenuntersuchungen vor Baubeginn.

Inwieweit eine Versickerung des Oberflächenwassers auf den geplanten Baugrundstücken möglich ist, muss noch geklärt werden. Sollte dies nicht möglich sein, besteht die Möglichkeit, die Oberflächenentwässerung der neuen Baugrundstücke in den Graben an der Ostseite des Plangebiets vorzusehen. Bei einer Oberflächenentwässerung in den Graben ist die Ablaufmenge des Oberflächenwassers in das Gewässer III. Ordnung auf den natürlichen Abfluss von 2 l/s ha zu begrenzen.

Nach den Informationen, die die Stadt besitzt, gibt es im Plangebiet keine Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht (Verdachtsflächen gem. § 2 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz).

### **3. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine **Größe von rd. 1,09 ha**.

Die für die geplante Bebauung vorgesehenen Flurstücke 119/5 und 119/6 gehören einem Privateigentümer.

Die übrigen Grundstücke gehören 5 Privateigentümern. Sie sind bereits bebaut.

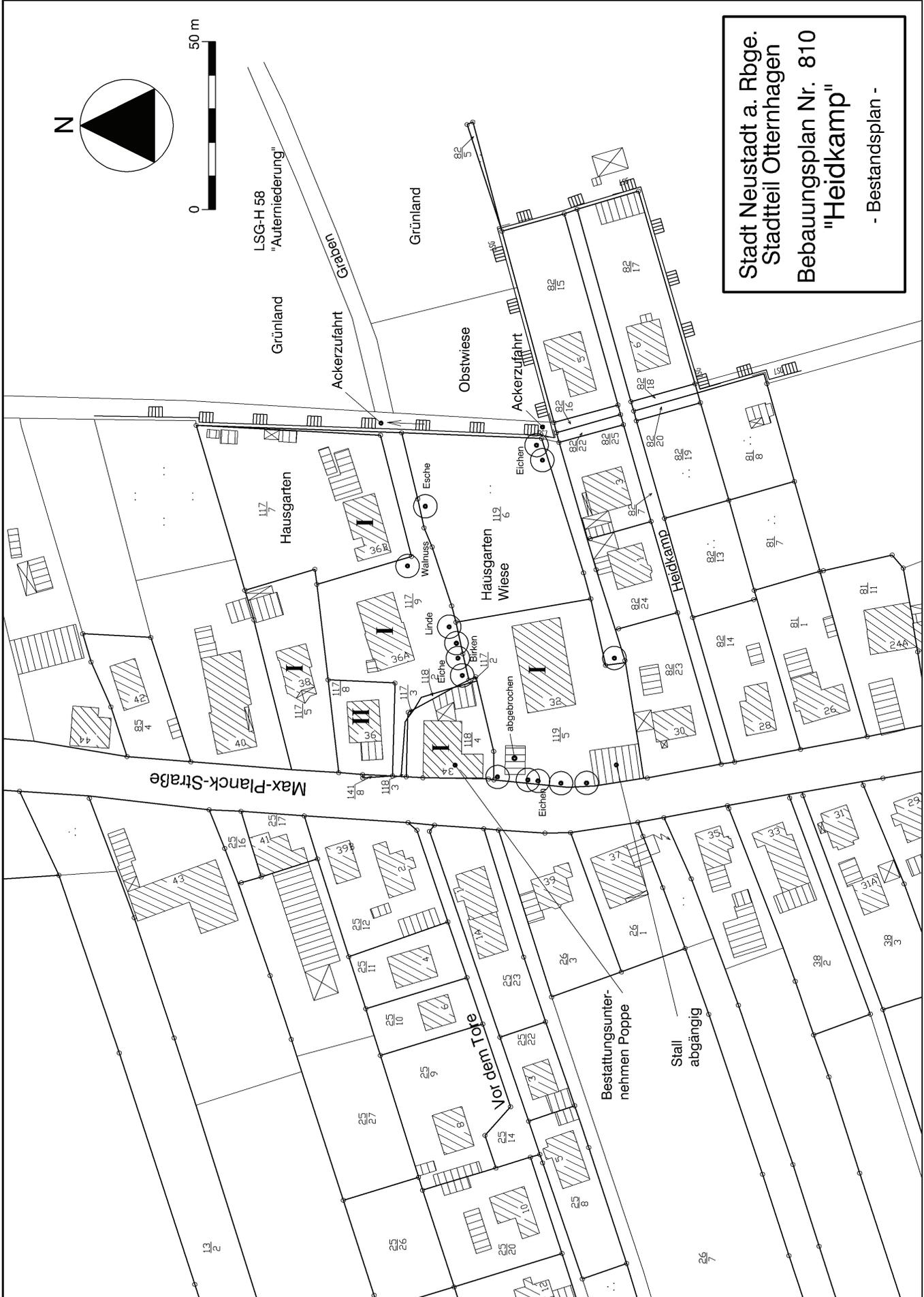
Flächen im Eigentum der Stadt gibt es im Plangebiet nicht.

### **4. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft**

Die Grundstücke im Plangebiet sind zum überwiegenden Teil bereits mit Wohnhäusern bebaut. Auf dem Grundstück „Max-Planck-Straße 34“ gibt es ein Bestattungsunternehmen. Die Erschließung der Hinterlieger im Plangebiet (Grundstücke Max-Planck-Straße 36 A und 36 B) erfolgt derzeit über eine private Zufahrt über das Flurstück 117/9 von der Max-Planck-Straße aus.

Die Freiflächen im Plangebiet werden als Hausgärten genutzt. Dort gibt einige große, erhaltenswerte Laubbäume. Vgl. dazu den **Bestandsplan** auf Seite 8 und das **Luftbild** auf Seite 9!

Stadt Neustadt a. Rbge.  
Stadtteil Otternhagen  
Bebauungsplan Nr. 810  
"Heidkamp"  
- Bestandsplan -





Quelle: ATKIS © - Digitale Orthophotodaten der LGN – Landesvermessung + Geobasisinformation Niedersachsen

Stadt Neustadt a. Rbge., Bebauungsplan Nr. 810 „Heidkamp“, Stadtteil Otternhagen,  
Luftbild, Stand 04/99, Maßstab 1 : 2.500

### III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die oben in Abschnitt I.1 dargelegt wurden. Im folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

#### 1. Städtebauliches Konzept

Als Planungsgrundlage für den Bebauungsplan wurde vom Planbearbeiter zunächst der auf Seite 14 beigefügte **Bebauungsvorschlag** entwickelt. Er illustriert die mögliche Nutzung des Plangebiets und erläutert die Festsetzungen. In diesem Zusammenhang stellt sich auch die Frage der weiteren Nutzung des Flurstück 117/9. Das vorhandene Wohnhaus ist recht alt und wahrscheinlich nur mit großem Aufwand zu modernisieren. Für den Fall, dass das bestehende ältere Wohnhaus abgebrochen werden soll, besteht hier die Möglichkeit, zwei weitere Baugrundstücke zu schaffen. In diesem Fall wäre es sinnvoll und notwendig, die Erschließung der Fläche neu zu ordnen und sowohl das Flurstück 117/9 als auch das Flurstück 117/7 über den neuen Stichweg zu erschließen. Dazu müssten sich die betroffenen Grundstückseigentümer einigen.

#### 2. Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA)

Die bereits bebauten Flächen im Plangebiet und die für die Wohnbebauung vorgesehenen Flächen werden als „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Neben Wohnhäusern sollen auch dem Gebiet dienende Versorgungseinrichtungen allgemein zulässig sein. Nicht störende Gewerbebetriebe sollen wenigstens ausnahmsweise zugelassen werden können. Das entspricht der bestehenden Nutzung. Eine scharfe Funktionstrennung von Wohnen und Arbeiten, wie sie mit der Festsetzung eines „Reinen Wohngebiets“ verbunden wäre, ist für Orte im ländlichen Raum wie Otternhagen untypisch. Sie entspricht nicht den Zielen der Stadt.

#### 3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, überbaubare Grundstücksfläche

Ausgangspunkt für das **Maß der baulichen Nutzung** ist das Ziel, die Bodenversiegelung durch bauliche Anlagen zu begrenzen. Außerdem soll der Bestand zulässig bleiben. Deshalb wird die Grundflächenzahl (GRZ) so weit eingeschränkt, wie das mit der vorhandenen und geplanten baulichen Nutzung sowie dem Ziel kostensparenden Bauens vereinbar ist:

Auf den vorgesehenen Baugrundstücken soll ein Einfamilienhaus mit einem Vollgeschoss und einer Grundfläche von mindestens 180 m<sup>2</sup> zulässig sein. Außerdem sollen die Grundstücke so groß sein, dass ausreichende Freiflächen für eine Durchgrünung der Bebauung erhalten bleiben. Deshalb wird eine **Mindestgrundstücksgröße** von 600 m<sup>2</sup> und eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,3 festgesetzt. Für Grundstücke, die mit einem Doppelhaus (sogenannte „Doppelhaushälfte“) bebaut werden, ist aufgrund des fehlenden Grenzabstands an einer Seite eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m<sup>2</sup> ausreichend.

Für die vorhandene Bebauung ist die Festsetzung der GRZ von 0,3 auf fast allen Grundstücken ausreichend. Lediglich auf dem Grundstück „Max-Planck-Straße 34“ wird für den Gebäudebestand mit 0,4 eine höhere GRZ benötigt. Die GRZ begrenzt die Überbauung der Grundstücke. Durch die Einschränkung der GRZ auf 0,3 auf fast allen Flächen werden die Freiflächen auf den Baugrundstücken gesichert, die für die Durchgrünung des Plangebiets wichtig sind. Außerdem wird durch die Anrechnung von Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten die mögliche Versiegelung der Grundstücke begrenzt (§ 19

Abs. 4 BauNVO). Das dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

Ausgangspunkt für die Festsetzung der **Zahl der Vollgeschosse** ist die geplante Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern als freistehende Einzelhäuser oder als Doppelhäuser. Für sie wird ein Vollgeschoss zugelassen. Das entspricht auch weitgehend der vorhandenen Bebauung. Lediglich auf dem Grundstück „Max-Planck-Straße 36“ gibt es ein zweigeschossiges Wohnhaus. Hier wird die Zahl der Vollgeschosse entsprechend dem Bestand festgesetzt.

Ziel der Festsetzung der **Bauweise** ist es, den vorhandenen Charakter der für Otternhagen typischen Bebauung zu bewahren. Im Plangebiet sollen daher grundsätzlich auf einem Wohngrundstück nur Einfamilienhäuser als Einzelhäuser mit einem Vollgeschoss und mit höchstens zwei Wohnungen entstehen. Neben Einzelhäusern werden auch Doppelhäuser allgemein zugelassen. Die freistehenden Einzel- und Doppelhäuser erfordern die Festsetzung **„offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“**, d.h. keine Hausgruppen bzw. Reihenhäuser. Im allgemeinen Sprachgebrauch wird das „Doppelhaus“ im planungsrechtlichen Sinne häufig als „Doppelhaushälfte“ bezeichnet und das gesamte Gebäude als Doppelhaus. Das führt zu Missverständnissen. In der Begründung und den textlichen Festsetzungen wird der Begriff „Doppelhaus“ immer im planungsrechtlichen Sinn verwandt.

Doppelhäuser im planungsrechtlichen Sinne entstehen, wenn für zwei aneinander gebaute Einfamilienhäuser zwei selbständige Flurstücke gebildet werden, deren gemeinsame Grenze dort verläuft, wo die beiden Häuser aneinander gebaut sind. Jedes der beiden Einfamilienhäuser ist dann ein „Doppelhaus“. Solange die beiden Einfamilienhäuser auf einem Flurstück stehen, handelt es sich bei ihnen im planungsrechtlichen Sinne um ein Einzelhaus. Das gilt für Hausgruppen entsprechend: Solange ein Gebäude, das von seinem Erscheinungsbild zwar eine Hausgruppe darstellt, nur auf einem Flurstück steht, gilt es im planungsrechtlichen Sinn ebenfalls als Einzelhaus.

Die Festsetzung „offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ reicht daher nicht aus, um die angestrebte Bebauung zu erreichen: Damit im Plangebiet auch tatsächlich keine Reihenhäuser entstehen, muss außerdem die **höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** begrenzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Da lediglich Einfamilienhäuser mit möglicherweise einer Einliegerwohnung zugelassen werden sollen, wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei begrenzt. Da ein Doppelhaus aber als ein Wohngebäude zählt, können in einem Gebäude, das aus zwei Doppelhäusern besteht, insgesamt vier Wohnungen entstehen. Durch diese große Anzahl an Wohnungen in einem Gebäudekomplex können Probleme insbesondere bei der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück entstehen. Um das zu vermeiden, wird in einem Doppelhaus nur eine Wohnung zugelassen.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden überall durch **Baugrenzen** festgesetzt. Eine Ordnung der Bebauung durch Festsetzung von Baulinien ist nicht notwendig, da städtebauliche Zielvorstellungen für bestimmte Raumwirkungen, die erreicht werden sollen, nicht bestehen. Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, daß folgende Zielvorstellungen verwirklicht werden:

- Der Bestand bleibt zulässig.
- Zur Max-Planck-Straße und zur geplanten Stichstraße soll grundsätzlich ein Abstand von 5 m für Vorgärten oder als Vorplatz verbleiben. Durch die Freihaltung des Vorgartenbereichs wird außerdem der Platz vor den Garagen für einen Stellplatz von 5 m Tiefe gesichert.
- Von dem Pflanzstreifen am Süd- und Ostrand des Plangebiets soll die Bebauung einen Mindestabstand von 3,0 m einhalten, damit sie die Anpflanzungen nicht beeinträchtigt.

Damit die nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch tatsächlich von Bebauung frei bleiben, werden auf ihnen Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO durch eine textliche Festsetzung ausgeschlossen.

#### **4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche**

Die **äußere** Verkehrserschließung erfolgt von der Max-Planck-Straße, die am Westrand des Plangebiets verläuft. Zur **inneren** Erschließung wird eine „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“ festgesetzt. Sie verläuft zunächst am Nordrand der Flurstücke 119/5 und 199/6. Nach rd. 60 m vom Westrand des Plangebiets verschwenkt sie dann auf das Flurstück 117/9 und endet in einem Wendekreis von 18 m Durchmesser. Dieser Teil Flurstücks 117/9 wird bereits als Zufahrt zu dem Flurstück 117/7 und zu den östlich angrenzenden landwirtschaftlich Flächen genutzt. Mit dieser Festsetzung kann die Zufahrt zu dem Grundstück „Max-Planck-Straße 36 B“ über den vorderen Teil des Flurstücks 117/9 entfallen. Das verbessert, wie bereits oben ausgeführt, die Nutzbarkeit des Flurstücks 117/9 ganz erheblich.

Der geplante private Stichweg soll auch der Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen östlich des Plangebiets dienen. Dementsprechend ist die Führung und Dimensionierung der Straße so zu gestalten, dass die Befahrung mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Maschinen ausreichend gesichert ist.

Die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist bei der geringen Anzahl von Baugrundstücken, die im Plangebiet entstehen kann, aus der Sicht der Stadt nicht erforderlich.

#### **5. Private Grünfläche „Hausgarten“**

Der nördliche Teil des Flurstücks 117/7 grenzt an die Freiflächen auf den nördlich angrenzenden Grundstücken, die alle nur in einer Bautiefe bebaut sind. Er soll nicht für eine Bebauung vorgesehen werden, um einen harmonischen Übergang zu den Freiflächen zu erreichen. Er wird entsprechend der bestehenden Nutzung als „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt.

#### **6. Erhaltungsbindung**

Im Plangebiet gibt es einige große, erhaltenswerte Laubbäume (vgl. den Bestandsplan auf Seite 8), die das Ortsbild von Otternhagen wesentlich mit prägen. Sie sollen möglichst erhalten bleiben. Sie werden daher mit einer Erhaltungsbindung abgesichert. Lediglich die Eiche im Einmündungsbereich des geplanten Stichwegs wird aufgrund von Beschädigungen im Wurzelbereich nicht dauerhaft zu erhalten sein. Hier wird deshalb auf die Festsetzung einer Erhaltungsbindung verzichtet.

#### **7. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen**

Wie oben ausgeführt ist das Plangebiet durch die vorhandenen großen Laubbäume stark geprägt. Um die Durchgrünung des Plangebiets weiterhin zu gewährleisten wird eine textliche Festsetzung getroffen, durch die je 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Fläche von 50 m<sup>2</sup> für das Anpflanzen eines heimischen Laubbaumes verlangt wird. Damit wird neben der Verbesserung der Durchgrünung ein Ausgleich für die Eiche im Einmündungsbereich geschaffen. Da auf einigen Grundstücken bereits bis zu vier großkronige Laubbäume stehen, wird eine Regelung getroffen, wonach vorhandene Laubbäume auf die zu pflanzenden Laubbäume angerechnet werden können.

Für die Bepflanzung sind standortgerechte, heimische Laubbäume der folgenden Liste zu verwenden. Die angepflanzten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

**Bäume (als Hochstamm, 3x versetzt, Stammumfang 10 – 12 cm)**

<b>Fachbezeichnung</b>	<b>Deutscher Name</b>	<b>Fachbezeichnung</b>	<b>Deutscher Name</b>
Acer campestre	Feldahorn	Populus tremula	Zitterpappel
Acer platanoides	Spitzahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Acker pseudoplatanus	Bergahorn	Prunus spinosa	Schlehe
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Pyrus pyraister	Wild-Birne
Betula pendula	Sandbirke	Quercus petrea	Traubeneiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Quercus robur	Stieleiche
Coryllus avellana	Hasel	Sorbus aucuparia	Eberesche
Fagus silvatica	Rotbuche	Tilia cordata	Winterlinde
Fraxinus excelsior	Esche	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Malus silvestris	Wildapfel	Ulmus minor	Feldulme

## 8. Örtliche Bauvorschrift

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gibt es bereits eine Örtliche Bauvorschrift. Um künftige Bauherrn im Plangebiet darauf aufmerksam zu machen, wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 9. Ver- und Entsorgung

Träger der Wasserversorgung im Plangebiet ist der **Wasserverband Garbsen-Neustadt a. Rbge.** Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz des Verbandes angeschlossen. Der Verband sorgt im Rahmen der Trinkwasserversorgung auch für eine gesicherte Löschwasserversorgung. Der Löschwasserbedarf von 800 l/min über 2 Stunden (vgl. DVGW-Arbeitsblatt W 405, Tabelle S. 6, kleine Gefahr der Brandausbreitung) kann aus den Trinkwasserleitungen gedeckt werden.

Träger der Elektrizitäts- und der Gasversorgung ist die **Stadtwerke Neustadt a. Rbge. GmbH.** Für die Versorgung des Plangebiets werden die Leitungsnetze erweitert.

Träger des Fernmeldenetzes ist die **Deutsche Telekom AG.** Für die geplante Bebauung kann das Fernmeldenetz ausgebaut werden.

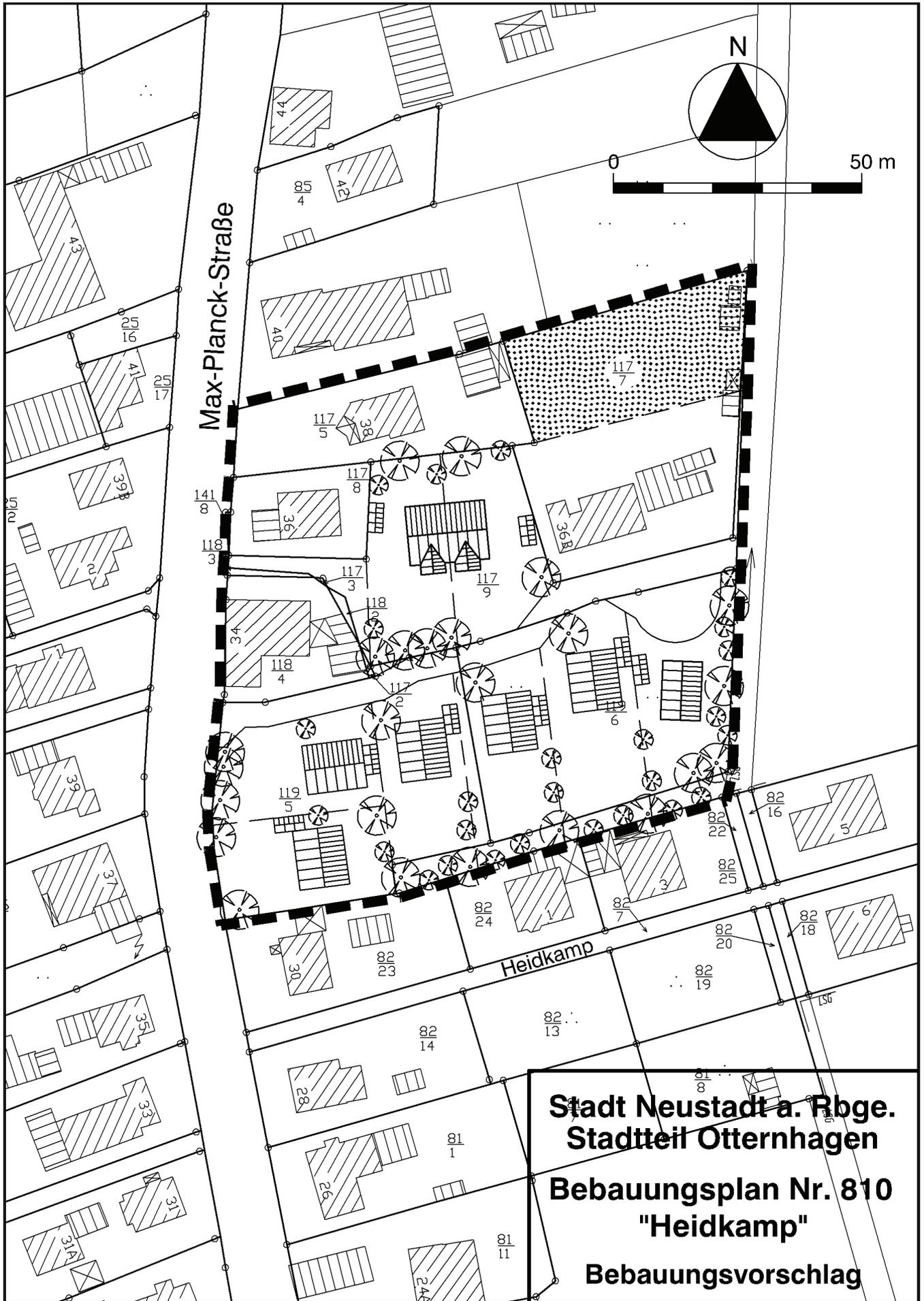
Träger der Abwasserbeseitigung ist die **Stadt Neustadt a. Rbge..** Das Plangebiet ist an die zentrale Abwasserkanalisation angeschlossen.

Träger der Abfallbeseitigung ist die **Abfallbeseitigungsgesellschaft des Landkreises Hannover mbH.** Grundstücke, die über private Stichwege erschlossen sind, werden von Müllfahrzeugen nicht direkt angefahren. Um die Abfallentsorgung sicherzustellen, ist an der Max-Planck-Straße ein Mülltonnenstandplatz festgesetzt. Hier muss der Müll von den neuen Baugrundstücken hingebraucht werden.

Die **Oberflächenentwässerung** im Plangebiet soll durch Versickerung auf den Baugrundstücken erfolgen. Ein entsprechender Nachweis muss noch geführt werden. Für den Fall, dass die Versickerung nicht möglich, besteht die Möglichkeit, das Oberflächenwasser in den Gräben am Ostrand des Plangebiets einzuleiten.

## 10. Flächenübersicht

Allgemeines Wohngebiet	rd. 0,98 ha	(90 %)
Private Grünfläche	rd. 0,11 ha	(10 %)
<b>Plangebiet insgesamt</b>	<b>rd. 1,09 ha</b>	<b>(100 %)</b>



## IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

### 1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Zur Durchführung des Bebauungsplans muss die Stadt keine Maßnahmen durchführen. Die Max-Planck-Straße, die das Plangebiet erschließt, ist vorhanden. In der Straße liegen die erforderlichen Kanäle und Leitungen. Notwendig sind also nur Maßnahmen der privaten Bauherren, die die Freiflächen, deren Bebauung durch den Bebauungsplan ermöglicht wird, nach den Festsetzungen des Bebauungsplans bebauen müssen.

### 2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Flächen im Plangebiet, die für eine Bebauung neu parzelliert werden müssen, gehören einem Eigentümer. Er kann die Flächen ohne Schwierigkeiten nach den Festsetzungen des Bebauungsplans neu aufteilen. Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist daher im Plangebiet nicht erforderlich.

## V. Abwägung

### 1. Wohnbedarf der Bevölkerung

Durch den Bebauungsplan werden Grundstücke für den Bau von Wohnhäusern geschaffen. Geplant sind Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser. Nach dem Parzellierungskonzept können etwa **6 bis 8 Wohnhäuser** entstehen. Damit leistet der Bebauungsplan einen kleinen Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs in der Stadt. Das ist ein wichtiges Ziel des Bebauungsplans.

### 2. Soziale Belange

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erfordern die Bereitstellung ausreichender öffentlicher Spielflächen. Der Bedarf wird im einzelnen durch das Nieders. Gesetz über Spielplätze vom 06.12.1973 (NdsGVBl. S. 29) geregelt. Danach wird für die Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren eine nutzbare Spielplatzfläche benötigt, deren Größe 2 % der zulässigen Geschossfläche (§ 20 BauNVO) im WA beträgt. Bei der Größe des festgesetzten WA und des dafür festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung (GRZ, Zahl der Vollgeschosse) errechnet sich eine zulässige Geschossfläche von rd. 2.940 m<sup>2</sup>. Das ergibt im Plangebiet einen Bedarf an nutzbarer Spielplatzfläche von rd. 60 m<sup>2</sup>. Daraus ergibt sich gem. § 3 Abs. 2 NSpPG die erforderliche Mindestgröße an nutzbarer Spielplatzfläche von 300 m<sup>2</sup>.

Auf die Anlage eines Spielplatzes im Plangebiet wird verzichtet. Der Bedarf kann mittelfristig durch den geplanten Spielplatz im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 809 „Vor dem Tore“ gedeckt werden, der in einer fußläufigen Entfernung von weniger als 400 m vom Plangebiet entstehen wird. Für den Bebauungsplan Nr. 809 „Vor dem Tore“ wird zur Zeit das Aufstellungsverfahren durchgeführt. Der im Bebauungsplan Nr. 809 festgesetzte Spielplatz hat eine Gesamtgröße von rd. 415 m<sup>2</sup>. Der Bedarf an nutzbarer Spielplatzfläche im Bebauungsplan Nr. 809 beträgt rd. 185 m<sup>2</sup>, so dass noch rd. 115 m<sup>2</sup> nutzbare Spielplatzfläche zur Verfügung stehen, die nicht für den Bebauungsplan Nr. 809 benötigt werden. Der Spielplatz kann mit seiner Rechtskraft auch den Spielplatzbedarf im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 810 „Heidkamp“ abdecken. Er ist vom Plangebiet aus über die Max-Planck-Straße und die neue Erschließungsstraße im Baugebiet „Vor dem Tore“ gefahrlos erreichbar.

Für den Übergangszeitraum bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 809 hat die Stadt einen Ausnahmeantrag gem. § 5 Abs. 2 NSpPG gestellt. Dem Antrag hat die Region mit Schreiben vom 12.09.2002 entsprochen.

### 3. Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

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

#### Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft im vom Eingriff betroffenen Raum

Bei den als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich zum überwiegenden Teil um **bereits bebaute Grundstücke**, die bislang alle nach § 34 BauGB beurteilt werden. Im Innenbereich nach § 34 BauGB ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden (vgl. § 8a Abs. 2 BNatSchG).

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist festzustellen, ob auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. **Eingriffe** sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild *erheblich* beeinträchtigen können.

Der vom Eingriff betroffene Raum (Untersuchungsraum) ist im vorliegenden Fall nur das im Außenbereich liegende Flurstück 119/6. Bei den übrigen Flächen geht der Bebauungsplan Nr. 810 „Heidkamp“ bei seinen Festsetzungen nicht über das nach § 34 BauGB zulässige Maß der baulichen Nutzung hinaus. Damit ist für die Flächen, die innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage liegen, ein Ausgleich für mögliche Beeinträchtigungen nicht erforderlich (vgl. § 8a Abs. 2 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Das Flurstück 119/6 wird als strukturarmer Zier- und Nutzgarten genutzt. Er hat nach der „Arbeitshilfe“ (Biotoptypenwertliste 4.2) den Grundwert 2 (vgl. die folgende Tabelle A „Ausgangszustand des Untersuchungsraums“).

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangssituation)	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biototyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1	4.1	Nutzgarten	2.380	2	1	2	4.760,00
Gesamtfläche			2.380				
Gesamtflächenwert A: (Summe Sp8)						<b>4.760,00</b>	

Aufgrund der geringen Bedeutung der Fläche für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts hält die Stadt die Ausarbeitung eines **Grünordnungsplans** zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht für erforderlich (§ 6 NNatG).

#### Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wird der vorhandene, erhaltenswerte Baumbestand mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt. Außerdem wird zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der nördliche Teil des Flurstücks 117/7, der dem Außenbereich zuzurechnen ist, entsprechend seiner jetzigen Nutzung als „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt.

Nach der Bewertung des Ausgangszustandes erfolgt die Bewertung des geplanten Zustandes, der sich aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt (vgl. die folgende Tabelle B).

<b>B. Zustand des Untersuchungsraums gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans</b>								
1	2	3	4a	4b	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangssituation)	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Flächenanteil (%)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1	Allgemeines Wohngebiet			2380				
	1.1	Gebäude, versiegelte Fläche	45	968	0	1	0	0,00
	1.1	Stichstraße, versieg. Fläche		230	0	1	0	0,00
	4.1	Zier- u. Nutzgarten, strukturarm		1.183	2	1	2	2.365,00
Gesamtfläche				2.380				
<b>Gesamtflächenwert B:</b> (Summe Sp8)								<b>2.365,00</b>

Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts entstehen durch die geplante Bodenversiegelung im Plangebiet. Versiegelte Flächen haben den Grundwert 0. Betroffen sind bei der festgesetzten GRZ ca. 0,1 ha durch Gebäude, Garagen und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4, Satz 1 BauNVO) und ca. 0,02 ha durch die Stichstraße. Diese Verschlechterung gegenüber dem Nutz- und Ziergarten (Grundwert 2) bedeutet eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Sie muss ausgeglichen werden.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans für den geplanten Zustand ergibt sich ein Gesamtflächenwert von 2.365 Punkten. Die Gesamtbilanz ergibt sich aus der Differenz der beiden Gesamtflächenwerte:

<b>C. Gesamtbilanz</b>	(Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	<b>-2.395,00</b>
------------------------	---	------------------

Nach der rechnerischen Gesamtbilanz besteht in dem Plangebiet nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ein Kompensationsdefizit von rd. 2.395 Punkten. Zum Ausgleich muss eine andere Fläche im Stadtgebiet entsprechend aufgewertet werden. Das kann dadurch erreicht werden, dass die Stadt aus ihrem Kompensationsflächenpool eine Fläche zur Verfügung stellt. Es handelt sich um eine Teilfläche des Flurstücks 47/6, Flur 13, Gemarkung Neustadt a. Rbge. Die Lage der Fläche ergibt sich aus dem Übersichtsplan der dem Bebauungsplan beigelegt ist. Der erforderliche Ausgleich ist durch eine vertragliche Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer verbindlich geregelt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des **Landschaftsbildes** wird durch die geplante Ortsrandeingrünung vermieden.

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

### Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Gem. § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB ist in der Abwägung auch die Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen eines Vorhabens entsprechend dem Planungsstand auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

(Umweltverträglichkeitsprüfung) zu berücksichtigen, soweit im Bebauungsplanverfahren die planungsrechtliche Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben begründet werden soll, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Im vorliegenden Fall soll mit dem Bebauungsplanverfahren **keine** planungsrechtliche Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben begründet werden, für die eine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP besteht. Im vorliegenden Fall geht es um ein Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen gem. Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ist erforderlich, wenn für den Bau eines solchen Vorhabens im bisherigen Außenbereich eine Bebauungsplan aufgestellt wird und die zulässige Grundfläche mehr als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Im vorliegenden Fall ist die zulässige Grundfläche erheblich geringer.

#### **4. Private Belange**

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes,
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage oder Geschäftslage ergeben, und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks.

Bei den bereits bebauten Grundstücken fördert der Bebauungsplan das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes durch die planungsrechtliche Absicherung der Nutzung der bebauten Grundstücke. Der Bebauungsplan beeinträchtigt auf diesen Grundstücken aber auch private Belange, indem er die bestehenden Verfügungsmöglichkeiten dadurch einschränkt, dass er für den erhaltenswerten Baumbestand Erhaltungsbindungen festsetzt. Insgesamt werden die privaten Belange auf diesen Grundstücken mehr gefördert als beeinträchtigt.

Auf dem Flurstück 119/6 wird das Interesse an einer erhöhten Nutzbarkeit erheblich gefördert, indem hier eine Bebauung der Flächen ermöglicht wird.

Der nördliche Teil des Flurstücks 117/7 wird als „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt. Dieser Teil des Flurstücks ist dem Außenbereich zuzurechnen. Durch die Festsetzung als „private Grünfläche“ wird die bestehende Nutzung festgeschrieben. Damit entfällt die Möglichkeit, die Fläche in Zukunft baulich zu nutzen. Diese Möglichkeit ist jedoch aufgrund Lage im Außenbereich als sehr gering einzuschätzen.

Andere private Belange werden nicht erkennbar beeinträchtigt.

#### **5. Zusammenfassung**

Der Bebauungsplan schafft Baugrundstücke für rd. 6 Wohneinheiten. Er leistet damit einen **Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung in dem Stadtteil Otternhagen der Stadt Neustadt a. Rbge.. Das ist das wesentliche Ziel des Bebauungsplans.**

Ein geordnete Erschließung des Plangebiets ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet.

Die Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes werden gewahrt.

Private Belange werden kaum beeinträchtigt aber auch in erheblichem Maße gefördert.

Insgesamt fördert der Bebauungsplan den gewichtigen öffentlichen Belang der Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung sowie private Belange ohne andere öffentliche und private Belange erheblich zu beeinträchtigen.

## Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 810 „Heidkamp“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im September 2003

gez. Geffers

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 04. Dezember 2003 den Bebauungsplan Nr. 810 „Heidkamp“ als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 10. Mai 2004

gez. Kirchmann

gez. Kortmann

---

Bürgermeisterin

---

Stadtdirektor i.V.

## Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 810 „Heidkamp“** der Stadt Neustadt a. Rbge. mit der Urschrift wird beglaubigt.

Neustadt a. Rbge., den 07. März 2005

Der Bürgermeister

gez. i.A. Stephan

Siegel