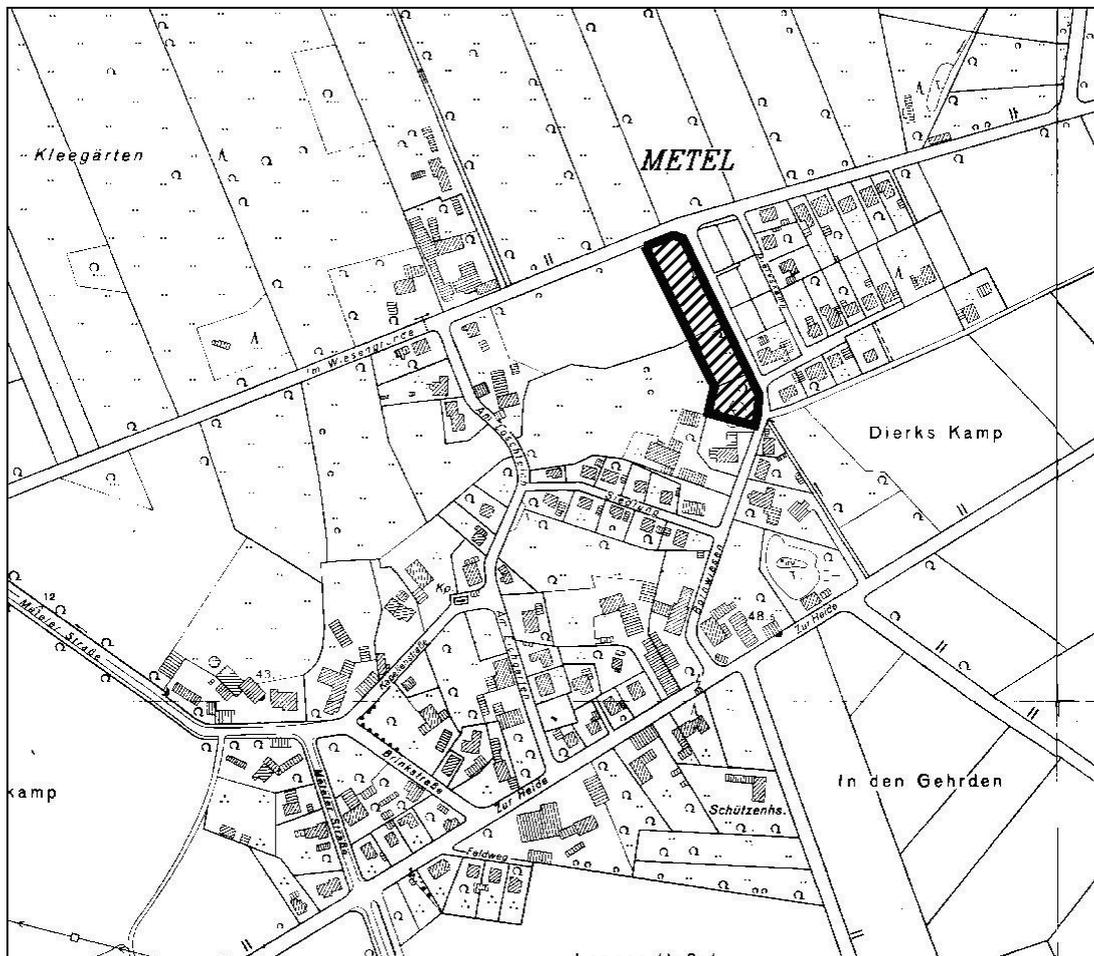


# Begründung

**zum Bebauungsplan Nr. 859 „Westlich Bornwiesen“ der Stadt  
Neustadt a. Rbge.,  
Stadtteil Metel**



**0 Inhaltsverzeichnis**

<b>0 Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>2</b>
<b>1. Allgemeines.....</b>	<b>3</b>
1.1 Gesetzliche Aufgabe des Bebauungsplanes .....	3
1.2 Städtebauliches Konzept und Ziele der Planung .....	3
1.3 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches .....	3
1.4 Größe des Plangebietes.....	4
<b>2 Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan .....</b>	<b>4</b>
2.1 Rechtliche Grundlagen .....	4
2.2 Geländeverhältnisse und Bodenbeschaffenheit.....	5
2.2.1 Bodenbeschaffenheit.....	5
2.2.2 Grundwasserstände und Entwässerung.....	6
2.3 Soziale Infrastruktur.....	6
2.4 Vorhandene baulich genutzte Flächen.....	7
<b>3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen.....</b>	<b>7</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	7
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	7
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	7
3.4 Gestalterische Festsetzungen .....	8
3.5 Verkehrsflächen .....	8
3.6 Grünflächen .....	9
3.7 Fläche für Versorgungsanlagen .....	11
3.8 Bebauungsvorschlag (Städtebaulicher Entwurf).....	11
3.9 Flächenbilanz .....	11
<b>4 Bodenordnende Maßnahmen.....</b>	<b>11</b>
<b>5 Grundsätzliche Belange.....</b>	<b>12</b>
5.1 Ver- und Entsorgung.....	12
5.2 Löschwasser .....	12
5.3 Landschaftspflege und Eingriffsregelung .....	12
5.3.1 Landschaftsbild .....	13
5.3.2 Eingriff in Natur und Landschaft .....	13
5.3.3 Ausgleich.....	13
5.4 Umweltverträglichkeitsprüfung .....	14
5.5 Öffentliche Einrichtungen.....	14
5.6 Spielflächennachweis.....	14
5.7 Immissionsschutz.....	15
5.8 Richtfunktrasse .....	16
5.9 Private Belange.....	16
<b>6 Kosten für die Gemeinde.....</b>	<b>16</b>

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Gesetzliche Aufgabe des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, dass die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.

Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für weitere Maßnahmen nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes.

Ein Bebauungsplan ist aufzustellen, sobald und soweit er für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

### **1.2 Städtebauliches Konzept und Ziele der Planung**

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm 1996 sind ländliche Wohnorte von den Gemeinden im Rahmen ihrer Bauleitplanung unter Beachtung der jeweiligen Ausgangslage, Ausstattung und Eignung zu sichern und/oder weiterzuentwickeln.

Die Entwicklung des Stadtteils Metel ergibt sich aus der Funktion im Stadtgefüge, d.h. aus der Funktionsbestimmung Eigenentwicklung (Einheimischenmodell). Die Eigenentwicklung berücksichtigt den Wohnungsbedarf der ansässigen Bevölkerung.

Die Straße „Bornwiesen“ ist derzeit bis auf das Plangebiet beidseitig bebaut. In Abstimmung mit den Interessen der jetzigen Grundstückseigentümer wurde der Geltungsbereich auf eine Bautiefe entlang der Straße „Bornwiesen“ festgesetzt.

Allgemeines Ziel und Zweck der Planung sind die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Minderung der Nachfrage nach Wohneigentum im Stadtteil Metel.

### **1.3 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich des Stadtteils Metel, westlich der Straße „Bornwiesen“ (vgl. Abb. 1) und beinhaltet das Flurstück 73/2 sowie den östlichen Bereich der Flurstücke 69/1, 73/12 und das nördliche Areal des Flurstücks 76/3 (alle Flur 1, Gemarkung Metel).

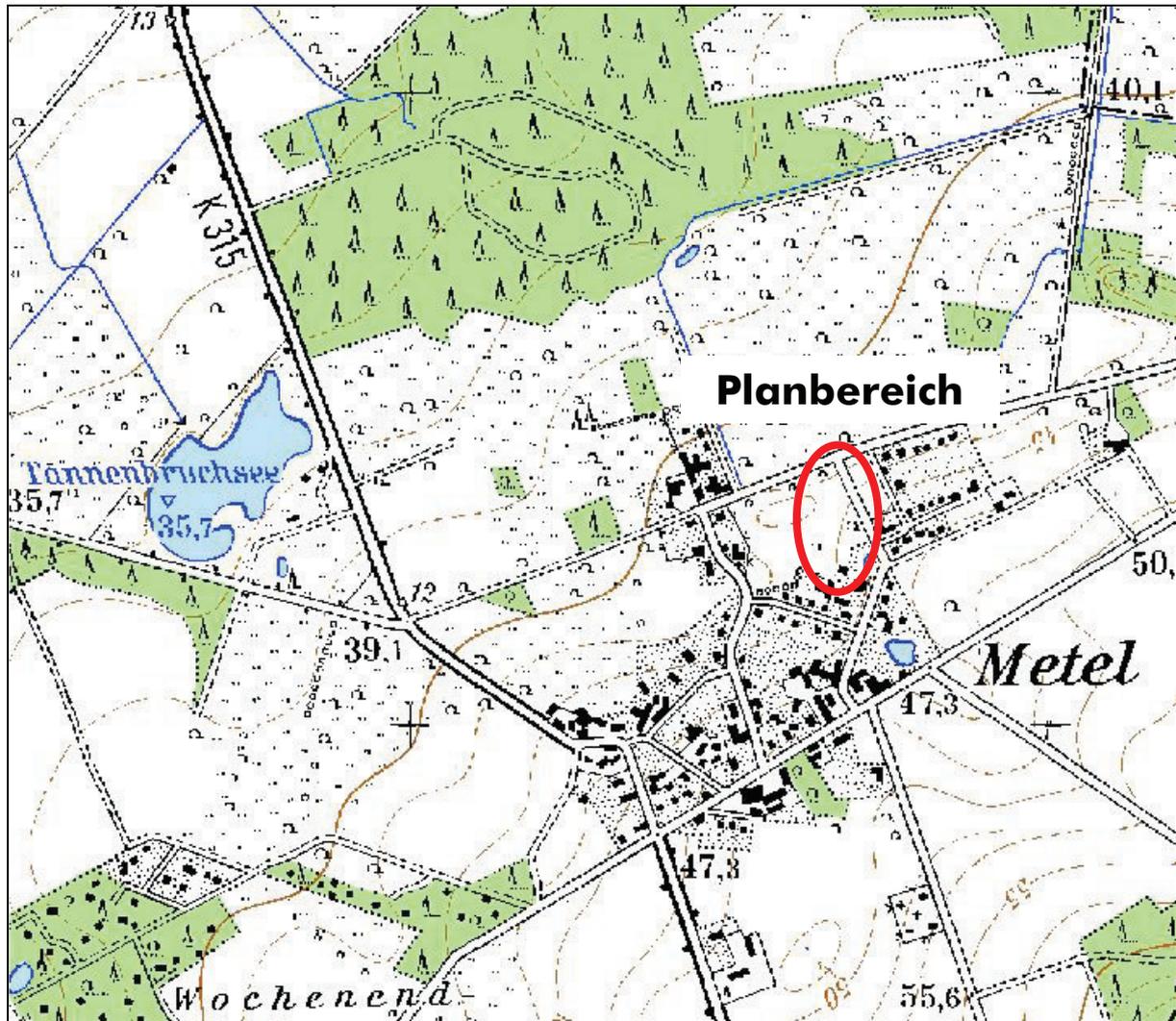
Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch die Nordgrenze des Flurstücks 69/1, im Osten durch die Straße "Bornwiesen" und im Süden durch eine gedachte fast horizontale Linie auf der Höhe der Nordgrenze des Flurstücks 73/13. Die westliche Plangrenze wird gebildet durch die Westgrenze des Flurstücks 73/2 (alle Flur 1, Gemarkung Metel) sowie durch eine gedachte fast vertikale Linie 31m westlich der Straße Bornwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in einer landwirtschaftlich geprägten Region befindet und dass in der Ortslage von Metel diverse landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung liegen. Aus diesem Grund können Immissionen in Form von Gerüchen, Staub sowie Geräuschen entstehen. Diese sind jedoch als ortstypisch anzusehen und zu dulden.

## 1.4 Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,6 ha.

**Abbildung 1: Lage des Plangebietes**

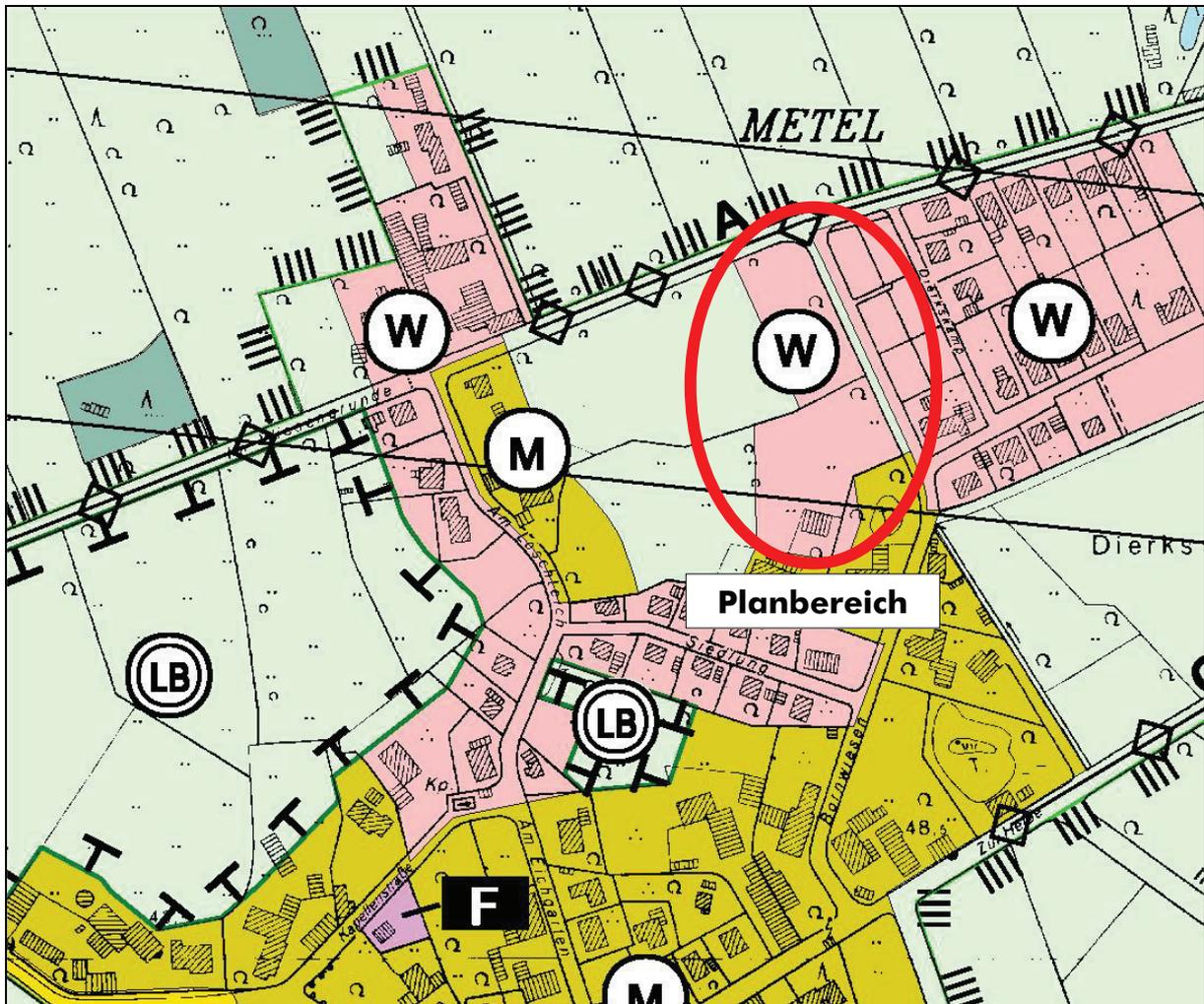


## 2 Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

### 2.1 Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 859 "Westlich Bornwiesen" wird aus dem Flächennutzungsplan 2000 der Stadt Neustadt a. Rbge. in der Fassung der Neuaufstellung entwickelt. Dieser ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Darüber hinausgehende Ziele der Raumordnung gibt es für die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht. Die Flächen sind im o.g. Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche und als Mischbaufläche dargestellt (vgl. Abb. 2)

**Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2000**



## 2.2 Geländeverhältnisse und Bodenbeschaffenheit

Das Gelände im Plangebiet weist ein relativ starkes Gefälle von Süd nach Nord auf. Die höchste Stelle liegt im Süden des Plangebietes mit ca. 44 m üNN, der tiefste Bereich befindet sich im Norden des Gebietes mit etwa 41 m üNN.

### 2.2.1 Bodenbeschaffenheit

Um den Bodenaufbau beurteilen zu können, wurden vier Rammkernsondierungen (RKS) bis in Tiefen von 5m durchgeführt.

Als Deckschicht wurde Mutterboden in einer Mächtigkeit von 0,30m bis 0,40m erbohrt. Der Mutterboden setzt sich aus feinsandigem, schwach grobsandigem, schluffigem bis schwach schluffigem, humosen Mittelsand zusammen.

Unter dem Mutterboden folgt Glazifluviatilsand. Bei RKS 1 im Norden des Plangebietes reicht die Mächtigkeit des Sandes über die Sondiertiefe hinaus. Bei RKS 2 (etwa in der Mitte des Plangebietes) reicht die Mächtigkeit des Glazifluviatilsandes zunächst bis 2,40m

unter OK Gelände. Darunter folgt ein 0,70m mächtiger Geschiebelehm. Dieser wird durch eine zweite Schicht aus Glazifluviatilsand unterlagert. Als unterste Schichteinheit wurde eine weitere Schicht aus Geschiebelehm angetroffen, die mit ihrer Mächtigkeit über die Sondiertiefe hinausreicht. In RKS 3 und RKS 4 (im südlichen Plangebiet) ist unter dem 1,80m mächtigen Glazifluviatilsand Tertiärsand erbohrt worden, der über die Erkundungstiefe hinausreicht.

Die Glazifluviatilsande bestehen aus schwach schluffigem Mittelsand mit unterschiedlichen Feinkorn- und Kiesanteilen.

### **2.2.2 Grundwasserstände und Entwässerung**

Grundwasser wurde beim Sondieren im Mai und Juni 2002 in der RKS 1 bei 1,80m und in den RKS 3 und 4 bei 1,10m bzw. 1,20m unter OK Gelände angetroffen. Bei RKS 2 wurde von 3,10m bis 4,10m gespanntes Schichtwasser erbohrt, das bis Bohrende auf ein Niveau von 1,70m unter OK Gelände angestiegen ist.

Die Einmessung der Wasserstände erfolgte in einer Zeit mittlerer Grundwasserneubildungsraten. Bei sehr ungünstigen Witterungsbedingungen muss daher mit einem geringfügigen Anstieg des Grundwassers um ca. 0,40m gerechnet werden.

In den Bereichen der RKS 1 und 2 haben die Grundwasserstände bzw. das Anstiegsniveau des Schichtenwassers eine ausreichende Tiefenlage. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist in diesen Bereichen daher möglich. Dass eine Versickerung auf den jeweiligen Baugrundstücken erfolgen soll wurde in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter § 5 übernommen.

Bei RKS 3 und 4 kann es bei ungünstigen Witterungsbedingungen zu einem Anstieg des Grundwasserspiegels auf ca. 0,80m bis 0,70m unter der OK des Geländes kommen. Dann wäre der Grundwasserflurabstand kleiner als der empfohlene Abstand von 1,0m. In diesem Bereich ist eine Versickerung daher nur bedingt möglich.

Aufgrund der oben angegebenen Grundwasserstände wurde auf Anregung der Region Hannover der Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers liegen, in wasserdichter Bauweise zu errichten sind.

### **2.3 Soziale Infrastruktur**

Für den Bereich der Siedlungsentwicklung Bebauungsplan Nr. 859 „Westlich Bornwiesen“ wird mit ca. 4 Baugrundstücken gerechnet. Unter Zuhilfenahme ermittelter Bevölkerungsdaten aus alten Bebauungsplangebieten in der Ortschaft Otternhagen können bei Fertigstellung des Baugebietes ca. 13 neue Einwohner erwartet werden.

Der Kindergarten in Scharrel und der Kindergarten in Otternhagen sind zurzeit voll belegt. Auch in den nächsten Jahren wird sich die Versorgung in beiden Kindergärten nicht verbessern und der prozentuale Versorgungsgrad deutlich unter 100 % liegen. Bevor neue Baugebiete erschlossen werden, wird daher eine zweite Kindergartengruppe in Scharrel geschaffen.

Die Grundschule Otternhagen kann die zusätzlichen Schülerzahlen problemlos aufnehmen, die Klassen sind zurzeit nur mit 16 bis 20 Schülern belegt. Schulbauliche Maßnahmen sind daher nicht notwendig.

Weitere Maßnahmen für sie soziale Infrastruktur werden in Otternhagen nicht notwendig.

## 2.4 Vorhandene baulich genutzte Flächen

Im Plangebiet finden sich keine baulich genutzten Flächen.

## 3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der in der Umgebung bereits vorhandenen Bebauung. Auf diese Weise soll eine harmonische Abrundung der Bebauung der Straße "Bornwiesen" erreicht werden.

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (gem. § 4 BauNVO) vor. Die zulässigen Nutzungen sind typisch für das ländlich geprägte Metel. Eine scharfe Funktionstrennung von Wohnen und Arbeiten, wie sie mit der Festsetzung „Reines Wohngebiet“ verbunden wäre, ist für Metel untypisch. Eine derartige Festsetzung entspräche auch nicht den Zielen der Stadt Neustadt a. Rbge. von einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 begrenzt. Um die Bebauungsdichte der übrigen Ortslage aufzunehmen, wird für den Planbereich eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> festgesetzt. Für Grundstücke, die mit einem Doppelhaus (sogenannte „Doppelhaushälfte“) bebaut werden, ist aufgrund des fehlenden Grenzabstandes an einer Seite eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m<sup>2</sup> ausreichend. Mit diesen Festsetzungen soll verhindert werden, dass durch weitere Grundstücksteilungen möglicherweise ein vorstädtischer Wohncharakter entsteht, der sich nicht in die Großzügigkeit der Freiflächen in der ländlichen Wohnsiedlung Metels einfügt.

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung ermöglichen in Verbindung mit den überbaubaren Flächen eine angemessene Ausnutzung der Baugrundstücke. Sie gewährleisten unter Beachtung des Gebietscharakters und unter Anwendung der Niedersächsischen Bauordnung gesunde Wohnverhältnisse.

### 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Anordnung der überbaubaren Flächen gewährleistet genügenden Freiraum für gärtnerische Nutzungen an den süd- bzw. westorientierten Hauptwohnseiten und tragen somit ebenfalls dem örtlich bereits vorhandenen Gebietscharakter Rechnung.

Grundlage für die Zahl der Vollgeschosse ist die vorgesehene Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern als freistehende Einzelhäuser oder als Doppelhäuser. Für diese Bauten wird ein Vollgeschoss zugelassen.

Es sollen neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser allgemein zugelassen werden. Die freistehenden Einzel- und Doppelhäuser erfordern die Festsetzung „offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ (d.h. keine Reihenhäuser oder Hausgruppen).

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 diesen Gebäuden im planungsrechtlichen Sinne um ein Einzelhaus.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überall durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Ordnung der Bebauung durch die Festsetzung von Baulinien ist nicht notwendig, da städtebauliche Zielvorstellungen für bestimmte Raumwirkungen, die realisiert werden sollen, nicht gegeben sind.

Um den Wurzelraum der als „zu erhalten“ festgesetzten Bäume ausreichend zu schützen, wurden in Abstimmung mit der Region Hannover die Abstände der Baugrenzen zu den festgesetzten Eichen auf 10m (von der östlichen Grundstücksgrenze bzw. dem Baumstamm Mittelpunkt aus gemessen) erweitert.

### **3.4 Gestalterische Festsetzungen**

Es sollen für das Bebauungsplangebiet Anforderungen formuliert werden, die die Gestaltungselemente der bestehenden Umgebung aufnehmen und langfristig eine Dorferneuerung einleiten, die - soweit es möglich ist - den gewachsenen Ortscharakter erhält.

Die in den gestalterischen Festsetzungen aufgeführten Regelungen über die formale Ausbildung der Hochbauten bestimmen den Rahmen für die Gestaltung der nach außen in Erscheinung tretenden Formelemente.

Hierzu sollen besondere Anforderungen an die Gestaltung der Gebäude gestellt werden, insbesondere die Auswahl der Baustoffe und der Farben der von außen sichtbaren Bauteile sowie die Form und Neigung der Dächer.

Für die Dachform und die farbliche Gestaltung der Dächer werden nur sich in den historischen oder neuzeitlichen Rahmen einfügende Gestaltungselemente als ortstypisch festgesetzt. Um ortstypische Gestaltungselemente aufzunehmen und die Struktur der näheren Umgebung beizubehalten wird eine Hauptdachneigung von 40-50 Grad festgesetzt. Da das Wohnwirtschaftsgebäude (Haupthaus) auf dem Grundstück Bornwiesen 7 ein Baudenkmal im Sinne von § 3 Abs. 2 NDSchG ist, müssen das Denkmal umgebende Gebäude mit einer roten, nicht glasierten Dachpfannendeckung errichtet werden. Aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen der Gleichbehandlung werden für den gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nur rote Dachpfannen (RAL 2001, 2002, 3000) für zulässig erklärt.

Die Gestaltung der Aussenwände orientiert sich an in der näheren Umgebung auftretenden ortstypischen Gestaltungselementen.

Nebenanlagen und Garagen mit einer Grundfläche bis 24 m<sup>2</sup> dürfen auch mit einem Flachdach ausgebildet werden, da es sich hierbei um Gebäude geringer Höhe ohne Fernwirkung handelt.

### **3.5 Verkehrsflächen**

#### **► Straßenverkehrs- und Wegeflächen**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Straße "Bornwiesen" aus.

#### **► Park- und Stellplatzflächen**

Die Belange des ruhenden Verkehrs sind in den Bebauungsplan eingeflossen. Die erforderlichen privaten Stellplätze werden auf den Grundstücken, die erforderliche Anzahl der öffentlichen Stellplätze am östlichen Straßenraum der Straße „Bornwiesen“ nachgewiesen.

### 3.6 Grünflächen

An der nördlichen Grenze des Plangebietes ist zur freien Landschaft hin auf den privaten Grundstücken ein 5 m breiter Pflanzstreifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gartenland" festgesetzt. Das Pflanzgebot schafft Raum für eine landschaftsgerechte Gestaltung und Bepflanzung des Siedlungsrandes und stellt somit gleichzeitig einen sinnvollen Übergang zur freien Landschaft dar.

Auf den Flurstücken 73/2 und 76/3 (Flur 1, Gemarkung Metel) wird ebenfalls private Grünfläche festgesetzt, da es sich nach Prüfung der Unteren Naturschutzbehörde bei dem vorhandenen Teich um ein erhaltenswertes Feuchtbiotop handelt, das nicht überbaut und dadurch vernichtet werden sollte. Auf dem Flurstück 73/16 wird private Grünfläche festgesetzt, da dieses Flurstück im unmittelbaren Nahbereich des zu erhaltenden Feuchtbiotops liegt und zudem eine Bebauung von der derzeitigen Eigentümerin nicht vorgesehen ist.

Für die Bepflanzung sind standortgerechte, heimische Laubbäume und –sträucher der folgenden Liste zu verwenden:

Laubbäume		Sträucher	
Botanischer Name	(Deutscher Name)	Botanischer Name	(Deutscher Name)
▶ <i>Acer campestre</i>	(Feldahorn)	▶ <i>Cornus mas</i>	(Kornelkirsche)
▶ <i>Acer platanoides</i>	(Spitzahorn)	▶ <i>Cornus sanguinea</i>	(Roter Hartriegel)
▶ <i>Acer pseudoplatanus</i>	(Bergahorn)	▶ <i>Corylus avellana</i>	(Hasel)
▶ <i>Alnus glutinosa</i>	(Schwarzerle)	▶ <i>Crataegus laevigata</i>	(Zweigrifflicher Weissdorn)
▶ <i>Betula pendula</i>	(Sandbirke)	▶ <i>Crataegus monogyna</i>	(Eingrifflicher Weissdorn)
▶ <i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)	▶ <i>Cytisus scoparius</i>	(Besenginster)
▶ <i>Fagus sylvatica</i>	(Rotbuche)	▶ <i>Euonymus europaeus</i>	(Pfaffenhütchen)
▶ <i>Fraxinus excelsior</i>	(Esche)	▶ <i>Hedera helix</i>	(Efeu)
▶ <i>Malus silvestris</i>	(Wildapfel)	▶ <i>Ilex aquifolium</i>	(Stechpalme)
▶ <i>Populus tremula</i>	(Zitterpappel)	▶ <i>Lonicera xylosteum</i>	(Rote Heckenkirsche)
▶ <i>Prunus avium</i>	(Vogelkirsche)	▶ <i>Prunus spinosa</i>	(Schlehe)
▶ <i>Prunus padus</i>	(Echte Traubenkirsche)	▶ <i>Rhamnus catharticus</i>	(Kreuzdorn)
▶ <i>Pyrus pyraster</i>	(Wildbirne)	▶ <i>Ribes nigrum</i>	(Schwarze Johannisbeere)
▶ <i>Quercus petraea</i>	(Traubeneiche)	▶ <i>Ribes rubrum</i>	(Rote Johannisbeere)
▶ <i>Quercus robur</i>	(Stieleiche)	▶ <i>Ribes uva-crispa</i>	(Stachelbeere)
▶ <i>Sorbus aucuparia</i>	(Eberesche)	▶ <i>Rosa canina</i>	(Hundsrose)
▶ <i>Tilia cordata</i>	(Winterlinde)	▶ <i>Rubus fruticosus</i>	(Brombeere)
▶ <i>Tilia platyphyllos</i>	(Sommerlinde)	▶ <i>Rubus idaeus</i>	(Himbeere)
▶ <i>Ulmus minor</i>	(Feldulme)	▶ <i>Salix alba</i>	(Silberweide)
		▶ <i>Salix aurita</i>	(Öhrchenweide)

	▶ Salix caprea	(Salweide)
	▶ Salix cinera	(Grauweide)
	▶ Salix fragilis	(Bruchweide)
	▶ Salix viminalis	(Korbweide)
	▶ Sambucus nigra	(Holunder)
	▶ Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)

### ▶ **Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

Im Plangebiet befinden sich insgesamt drei den Gesamtraum prägende und daher erhaltenswerte Eichen (vgl. Abb. 3). Diese sind im Bebauungsplan entsprechend als "zu erhalten" festgesetzt worden. Um den Wurzelraum der Bäume ausreichend zu schützen, wurden in Abstimmung mit der Region Hannover die Abstände der Baugrenzen zu den festgesetzten Eichen auf 10m (von der östlichen Grundstücksgrenze bzw. dem Baumstammmittepunkt aus gemessen) erweitert. Eine unzulässige Abholzung dieser Bäume stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und wird entsprechend geahndet. Mit Schreiben vom 28.10.2003 hat die Region Hannover, Fachbereich Umwelt, erklärt, dass sie beabsichtigt, die zwei unmittelbar nebeneinanderliegenden Eichen gemeinsam als Naturdenkmal gemäß § 27 NNatG zu verordnen. Die geplante Ausweisung der Eichen als Naturdenkmal ergibt sich aus dem Alter, der Schönheit und der Eigenart der Bäume.

### **Abbildung 3: Erhaltenswerte Eichen im Plangebiet**



### 3.7 Fläche für Versorgungsanlagen

Die Stadtwerke der Stadt Neustadt a. Rbge. beabsichtigen, die vorhandene veraltete Trafostation „Bornwiesen“ mittelfristig zu erneuern. Aus diesem Grund wurde seitens der Stadtwerke angeregt, im Geltungsbereich dieses Bebauungsplan eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festzusetzen.

Dieser Anregung ist gefolgt worden. Eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität wurde im südlichen Planbereich festgesetzt.

### 3.8 Bebauungsvorschlag (Städtebaulicher Entwurf)

In Abb. 4 ist eine mögliche Bebauung des Plangebietes dargestellt.

**Abbildung 4: Bebauungsvorschlag**



### 3.9 Flächenbilanz

Art der baulichen Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in ha
<b>Geltungsbereich</b>	<b>5.785</b>	<b>0,58</b>
Allgemeines Wohngebiet	2.871	0,29
Private Grünfläche	2.903	0,29
Versorgungsfläche Elektrizität	12	0,001

## 4 Bodenordnende Maßnahmen

Die Eigentümer können ihre Flächen jeweils ohne Schwierigkeiten nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes neu parzellieren. Bodenordnerische Maßnahmen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches sind daher im Plangebiet nicht erforderlich.

## 5 Grundsätzliche Belange

### 5.1 Ver- und Entsorgung

Die Voraussetzungen für die Einbindung in die Verbundnetze für elektrische Energie, Wasser, Gas und den Anschluss an das städtische Kanalnetz (Schmutzwasser) liegen vor.

Auf Anregung der Stadtwerke der Stadt Neustadt a. Rbge. wurde im südlichen Planbereich eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt (vgl. Kap. 3.7).

Auf Anregung des Wasserverbandes Garbsen-Neustadt a. Rbge. wurde der Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen, dass bei eventuellen Bepflanzungen im Bereich der vorhandenen Trinkwasserleitungen ein Sicherheitsabstand bzw. eine Leitungssicherung gem. DVGW 125 zu berücksichtigen ist.

Die Deutsche Telekom AG hat ebenfalls darum gebeten, nachfolgende fachliche Hinweise in die Begründung aufzunehmen: *„In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.“*

*Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.“*

### 5.2 Löschwasser

Im Bereich des geplanten Wohngebietes kann aus dem vorhandenen Rohrnetz eine Löschwassermenge von 800 l/min über 2 Stunden bei ausreichendem Betriebsdruck bereitgestellt werden.

Die Löschwassermenge kann entsprechend nach DVGW Regelwerk (Arbeitsblatt W 405) aus 3 U-Hydranten entnommen werden, die sich in einem Umkreis von max. 250 m zum geplanten Wohngebiet befinden.

### 5.3 Landschaftspflege und Eingriffsregelung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vorbereitet. Nach § 8 a Abs. 1 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden.

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum der Hannoverschen Moorgeest am westlichen Rand der naturräumlichen Einheit der Brelinger Berge, die hier an die Otternhagener Platte grenzt.

### 5.3.1 Landschaftsbild

Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet H 58, welches hier die angrenzenden feuchten Niederungen schützt. Diese sind durch Wald- und Feldgehölzstrukturen gegliedert.

Der Bereich des Bebauungsplanes stellt als bisher nicht bebaute Fläche eine Fortführung dieses weitläufigen Landschaftstypes in den Ort Metel hinein dar. Das Plangebiet wird bisher landwirtschaftlich als Weide bzw. als Ackerfläche genutzt.

### 5.3.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Eingriff in den Naturhaushalt einer etwa 5.800 m<sup>2</sup> großen überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche vorbereitet. Die Aufstellung des Bebauungsplanes bereitet damit einen Eingriff in den Naturhaushalt vor.

Zur Abhandlung der „Eingriffsregelung“ nach § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist der Zustand von Natur und Landschaft vor und nach Umsetzung der Planung zu bewerten. Hierfür ist das sog. „NRW-Modell“ (Arbeitshilfe für die Bauleitplanung der Landesregierung Nordrhein-Westfalen) angewandt worden. Es ist als mathematisches Modell einfach strukturiert und deshalb in seinen Aussagen leicht nachzuvollziehen.

### 5.3.3 Ausgleich

Im ersten Arbeitsschritt wurden die Biotoptypen des Untersuchungsraumes aufgenommen.

#### Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert	Einzelflächenwert
Garten/Teich	1.400	6	8.400
Wiese	1.550	4	6.200
Acker	2.835	2	5.670
<b>Gesamtbilanz</b>	<b>5.785</b>		<b>20.270</b>

#### Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Planfestsetzungen

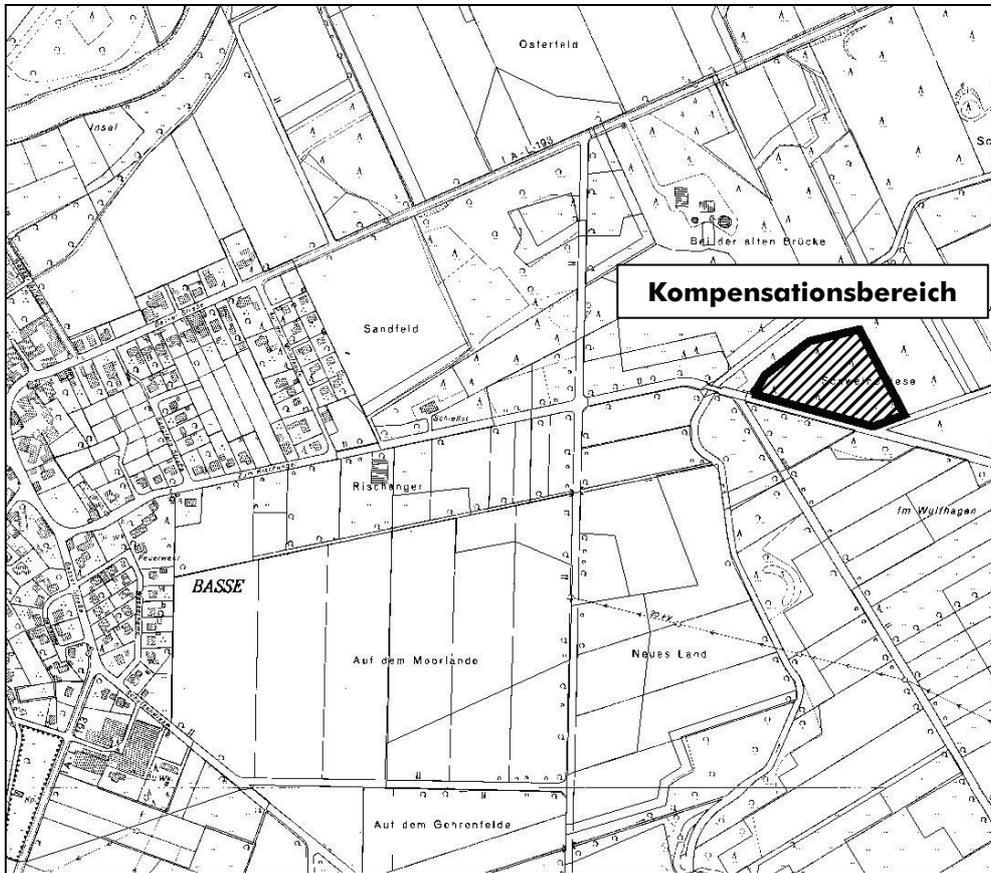
Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert	Einzelflächenwert
versiegelte Fläche	1.276	0	0
Trafogebäude	12	0	0
Garten/Teich	1.400	6	8.400
Wiese	1.538	4	6.152
Hausgärten	1.559	2	3.118
<b>Gesamtbilanz</b>	<b>5.785</b>		<b>17.670</b>

Eine Differenz zwischen dem Bestandwert und dem Planungswert (Einzelflächenwert) beträgt 2.600 Wertpunkte.

Es wird empfohlen, dieses Kompensationsdefizit durch eine ökologische Waldsanierung auszugleichen. Auf städtischen Flächen wird von der Revierförsterei Dammkrug eine Fläche von 867 m<sup>2</sup> (Wert für den Kompensationsvertrag) von Nadelwald in Mischwald umgewandelt. Zuzüglich einer Fläche von 20% für den Rückebetrieb ergibt sich eine **Flächengröße von 1.040 m<sup>2</sup>**.

Die ökologische Waldsanierung soll auf einem Teil des Flurstückes 149/01 (Flur 1, Gemarkung Basse), Abteilung 204b durchgeführt werden (vgl. Abb.5).

**Abbildung 5: Kompensationsbereich (Suchraum)**



#### 5.4 Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) Anlage 1 ist nicht erforderlich, da die max. bebaute Grundfläche bei ca. 3.741 m<sup>2</sup> liegt und den Wert von 2 ha Grundfläche nicht erreicht oder überschreitet.

#### 5.5 Öffentliche Einrichtungen

Im Plangebiet sind – bis auf den Kinderspielplatz – keine öffentlichen Einrichtungen vorgesehen.

#### 5.6 Spielflächennachweis

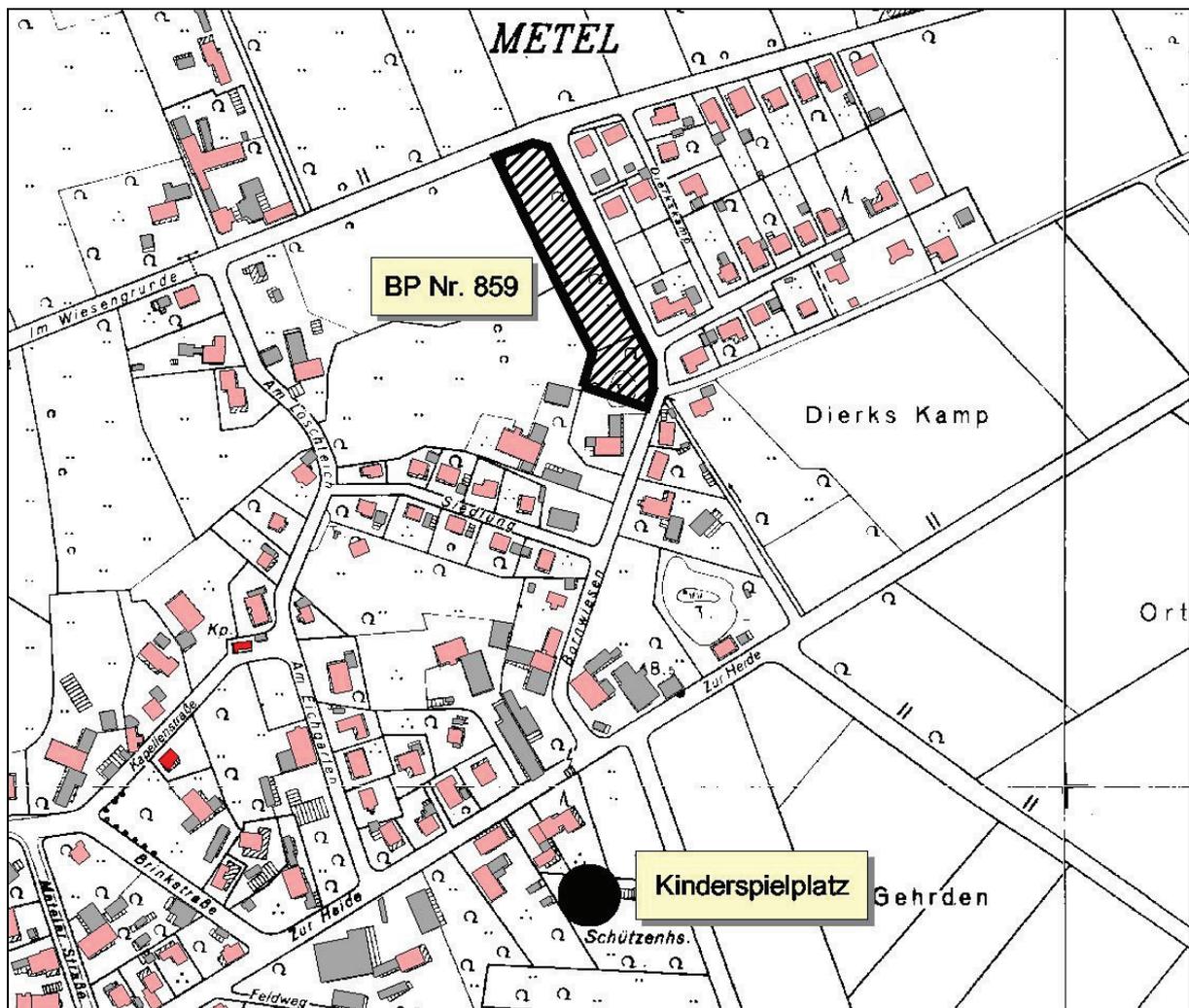
Aufgrund der Ausweisungen ergibt sich rechnerisch folgender Spielplatzbedarf:

Gebietstyp	Fläche	GRZ	Geschosse	Geschossfläche	2%
WA	2.871 m <sup>2</sup>	x 0,3	x 1	= 861,3 m <sup>2</sup>	17,23 m <sup>2</sup>
erforderliche Nettospielplatzfläche					300 m <sup>2</sup>
+ 33 % für Nebenanlagen					99 m <sup>2</sup>
<b>Erforderliche Bruttospielplatzfläche</b>					<b>ca. 400 m<sup>2</sup></b>

Die geplante Bebauung durch Einzel- und Doppelhäuser bietet Kleinkindern bis zu 6 Jahren ausreichende Spielmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat am 13.10.2003 beschlossen, den erforderlichen Kinderspielplatzbedarf nicht im Plangebiet selbst, sondern auf dem vorhandenen Kinderspielplatz an der Straße „Zur Heide“ nachzuweisen. Da dieser Spielplatz jedoch auf einem Weg von ca. 480 m vom Baugebiet entfernt liegt (vgl. Abb. 6) und damit die maximal zulässige Entfernung von 400m überschreitet, ist in obiger Sitzung gemäß §5 Abs. 3 NSpPG eine Ausnahme von dieser Bestimmung beschlossen worden.

**Abbildung 6: Lage des Kinderspielplatzes**



## 5.7 Immissionsschutz

Der ursprünglich für dieses Gebiet im Flächennutzungsplan 2000 größer dargestellte Entwicklungsbereich musste auf Anregung der Landwirtschaftskammer Hannover im westlichen Bereich reduziert werden, um einen angemessenen Abstand zu einem westlich des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Betrieb mit Tierhaltung zu wahren und wertvolle Freiflächen zu erhalten.

Es ist nicht mit erheblich nachteiligen Immissionen im Plangebiet zu rechnen. An dieser Stelle wird jedoch noch einmal (vgl. auch Kap. 1.3) darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in einer landwirtschaftlich geprägten Region befindet und dass in der Ortslage

von Metel diverse landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung liegen. Aus diesem Grund können Immissionen in Form von Gerüchen, Staub sowie Geräuschen entstehen. Diese sind jedoch als ortstypisch anzusehen und zu dulden.

### **5.8 Richtfunktrasse**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 859 "Westlich Bornwiesen" liegt die Richtfunktrasse Nr. 224 der Deutschen Telekom. Die maximal zulässige Bauhöhe von 83m üNN darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunktrasse nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinflussen.

### **5.9 Private Belange**

Die privaten Belange werden durch die geplante Bebauung im Plangebiet gefördert. Durch die Aufwertung der landwirtschaftlichen Nutzflächen zu Bauland wird dem Interesse an erhöhter Nutzbarkeit nachgekommen.

Weitere private Belange werden nicht erkennbar beeinträchtigt.

## **6 Kosten für die Gemeinde**

Die Übernahme der durch die Bauleitplanung entstehenden städtebaulichen Folgekosten wird mittelbar durch städtebauliche Folgekostenverträge, die zwischen der Stadt und den jeweiligen Eigentümern im Plangebiet abgeschlossen werden, geregelt.

Der Stadt Neustadt a. Rbge. entstehen somit außer den Verwaltungskosten und verwaltungsinternen Planungskosten keine weiteren Kosten.

Ausgearbeitet am 20.09.2004

Stadt Neustadt a. Rbge.

- Team Stadtplanung -

Im Auftrag

gez. Nülle

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 859 „Westlich Bornwiesen“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Metel, vom **17.08.2004** bis einschließlich **17.09.2004** öffentlich ausgelegen.

Diese Planbegründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in der Sitzung am **07.04.2005** als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 11.04.2005

STADT NEUSTADT A. RBGE.

L.S.

gez. Uwe Sternbeck

- Bürgermeister -