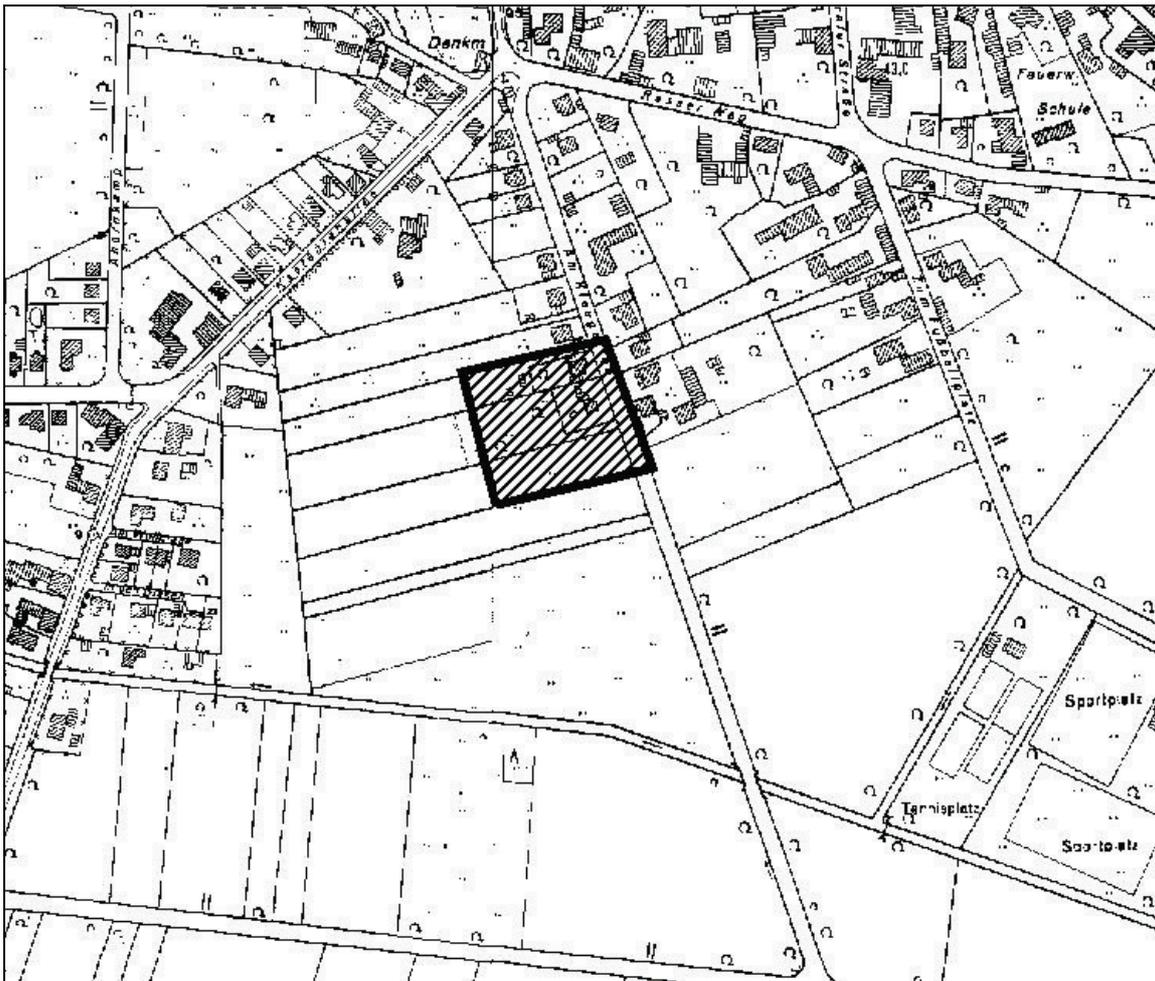


Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 873 „Westlicher Kleegarten“ der Stadt
Neustadt a. Rbge.,
Stadtteil Scharrel



0 Inhaltsverzeichnis

0 Inhaltsverzeichnis	2
1. Allgemeines.....	3
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
2 Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	4
2.1 Rechtliche Grundlagen	4
2.2 Geländeverhältnisse und Bodenbeschaffenheit.....	5
2.3 Soziale Infrastruktur	6
2.4 Vorhandene baulich genutzte Flächen.....	7
3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen.....	7
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	8
3.7 Bebauungsvorschlag (Städtebaulicher Entwurf)	9
3.8 Flächenbilanz	10
4 Bodenordnende Maßnahmen.....	10
5 Grundsätzliche Belange.....	10
5.1 Ver- und Entsorgung.....	10
5.1.1 Telekommunikation.....	11
5.1.2 Elektrizitäts- und Gasversorgung.....	11
5.1.3 Löschwasser und Wasserversorgung	11
5.1.4 Abwasserbeseitigung	11
5.1.5 Oberflächenentwässerung	11
5.1.6 Abfallbeseitigung	11
5.2 Landschaftspflege und Eingriffsregelung	12
5.2.1 Landschaftsbild	12
5.2.2 Eingriff in Natur und Landschaft	12
5.2.3 Ausgleich	12
5.3 Umweltverträglichkeitsprüfung	14
5.4 Öffentliche Einrichtungen.....	14
5.5 Spielflächennachweis.....	14
5.6 Immissionsschutz.....	15
5.7 Private Belange.....	15
6 Kosten für die Gemeinde.....	15

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 abgewägt 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 Scharrel ergibt sich aus der Funktion im Stadtgefüge, d.h. aus der Funktionsbestimmung Eigenentwicklung (Einheimischenmodell). Die Eigenentwicklung berücksichtigt den Wohnungsbedarf der ansässigen Bevölkerung.

Die Straße "Am Kleegarten" ist derzeit beidseitig einreihig bebaut. Aufgrund der relativ ausgeprägten Grundstückstiefen ist es der Wunsch vieler Eigentümer, im rückwärtigen Bereich für den Eigenbedarf (z.B. die Kinder) ein weiteres Wohnhaus realisieren zu können.

Der Verwaltungsausschuss hat am 07.01.2002 den Beschluss gefasst, diesen Bebauungsplan aufzustellen und den Geltungsbereich auf eine Teilfläche östlich der Straße "Am Kleegarten" auszudehnen. Dabei handelte es sich um den südwestlichen Bereich der im Flächennutzungsplan 2000 dargestellten Entwicklungsfläche "Am Kleegarten". Der südliche Bereich dieser Entwicklungsfläche sollte durch eine von der Straße "Am Kleegarten" nach Osten abzweigenden Planstraße erschlossen werden. Um diese Erschließung zu sichern, wurde der erste Abschnitt dieser Straße bereits in dem ursprünglichen Bebauungsplanentwurf festgesetzt. Der Verwaltungsausschuss ist am 14.03.2005 von dem oben erläuterten Ziel abgerückt und hat nunmehr beschlossen, durch diesen Bebauungsplan lediglich den westlichen Bereich entlang der Straße "Am Kleegarten" zu entwickeln.

1.3 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

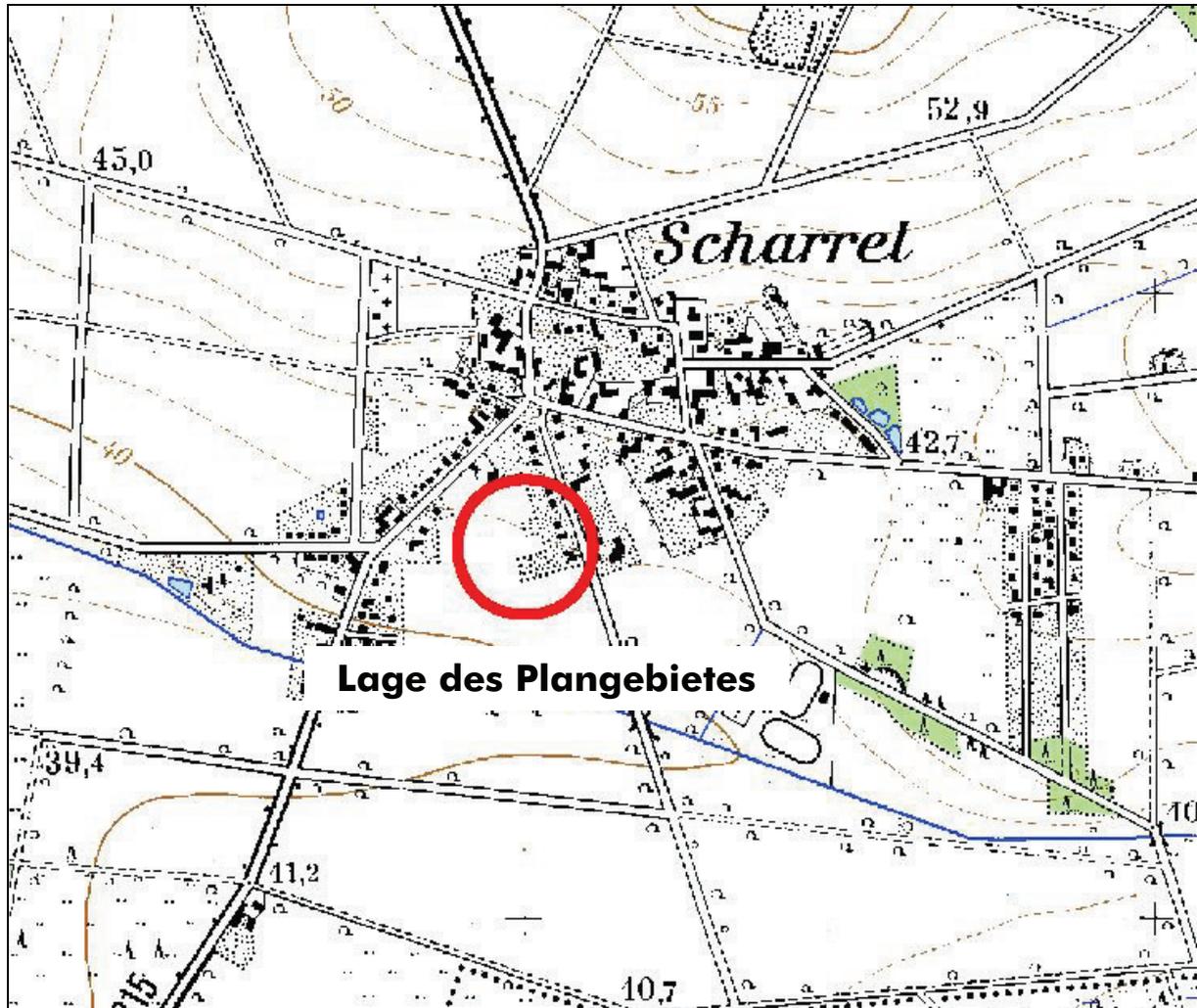
Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Stadtteils Scharrel, westlich der Straße „Am Kleegarten“ (vgl. Abb. 1). Neben einem Teil des Flurstücks 230/1 (Straße) umfasst der Bebauungsplan die Flurstücke 223/2, 223/3 224/3 sowie die östlichen Areale der Flurstücke 223/4, 224/4 und 226/1 (alle Flur 1, Gemarkung Scharrel).

Begrenzt wird der Bebauungsplan im Westen durch eine gedachte fast vertikale Linie 80 m westlich der Straße "Am Kleegarten" Im Norden schließt der Planbereich mit der Nordgrenze des Flurstücks 223/4 ab. Im Osten bildet die Westgrenze des Flurstücks 230/1 (Straße) die Geltungsbereichsgrenze. Im Süden wird der Bebauungsplan begrenzt durch die Südgrenze des Flurstücks 226/1 (alle Flur 1, Gemarkung Scharrel).

1.4 Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 8.882 m².

Abbildung 1: Lage des Plangebietes

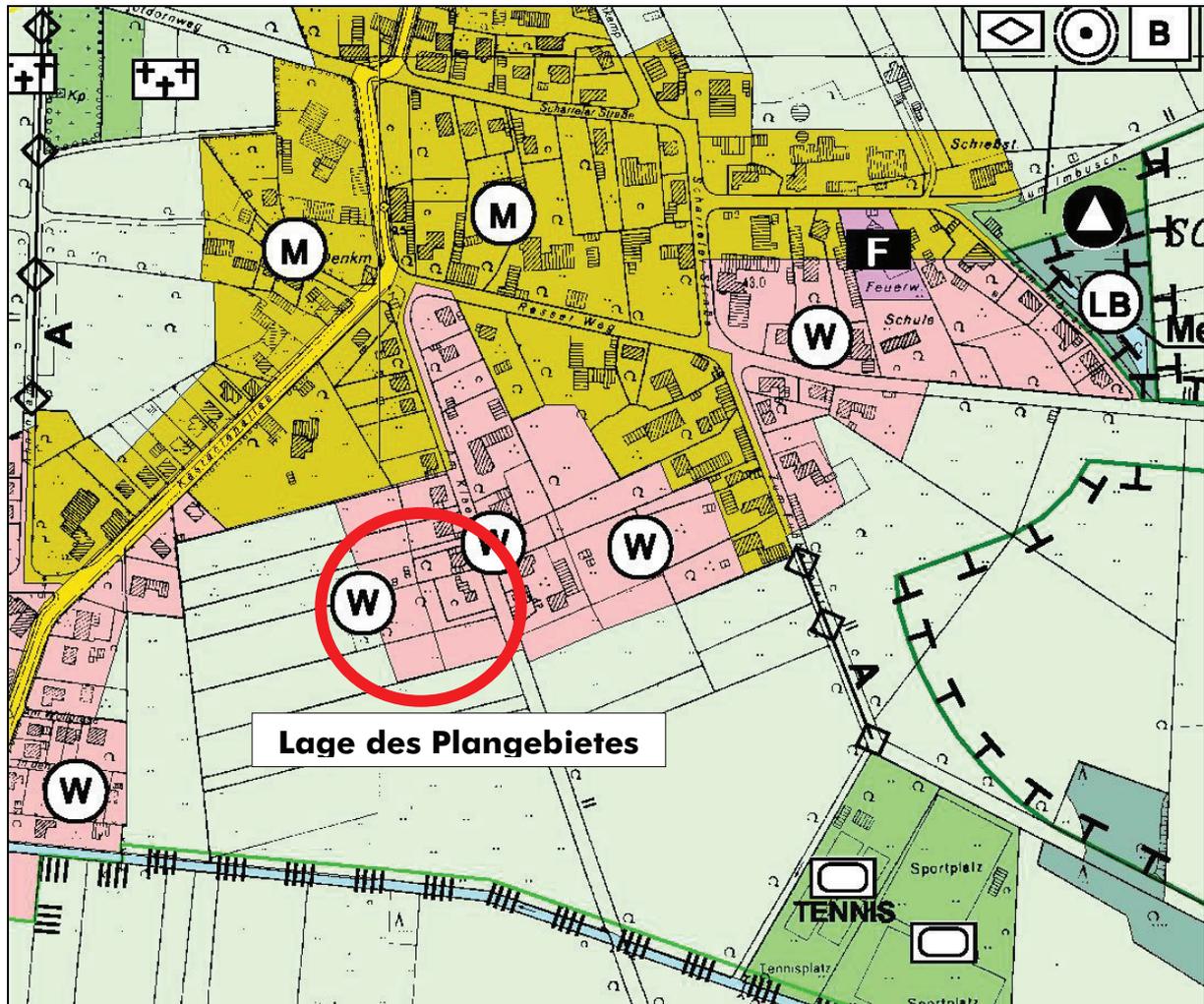


2 Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

2.1 Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 873 "Westlicher Kleegarten" 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 Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (vgl. Abb. 2)

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2000

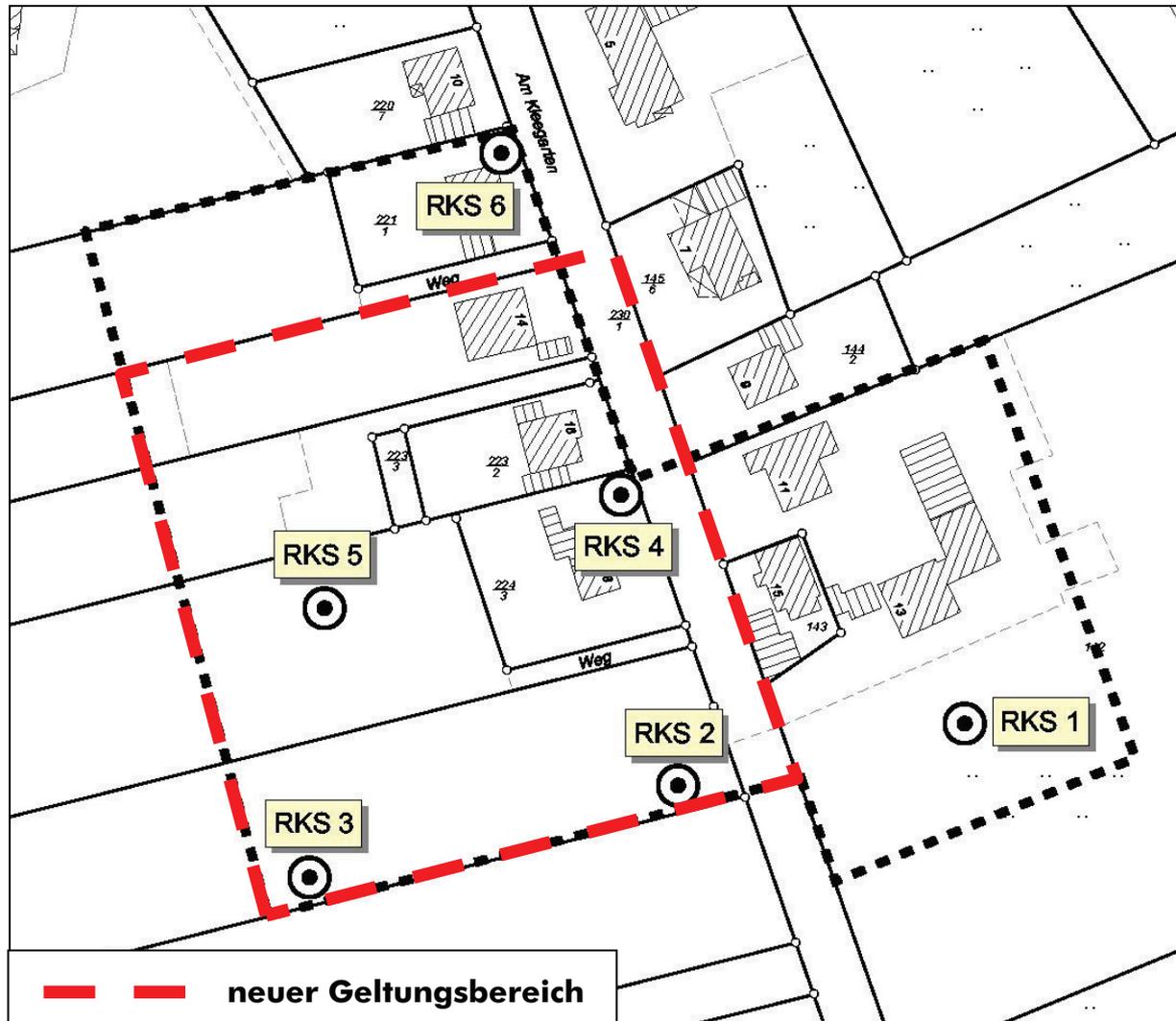


2.2 Geländeverhältnisse und Bodenbeschaffenheit

Das Gelände im Plangebiet ist relativ reliefarm. Die höchste Stelle liegt im Osten nahe des Plangebietes mit ca. 42 m üNN, der tiefste Bereich befindet sich knapp westlich des Bebauungsplanes mit etwa 41,4 m üNN.

Mit Ausnahme von Rammkernsondierung RKS 5 und RKS 6 (vgl. Abb. 3) ist bei der ingenieurgeologischen Bodenuntersuchung im Mai 2002 zunächst 0,30m bis 0,40m mächtiger Mutterboden angetroffen worden. Dieser besteht aus feinsandigem, schwach schluffigem, z.T. grobsandigem, humosem Mittelsand. Darunter folgt Geschiebedecksand mit einer Mächtigkeit von 0,60m (RKS 2) bis max. 1,60m (RKS 3). Der Geschiebedecksand ist vorwiegend ein Mittelsand mit unterschiedlichen schluffigen, feinkörnigen und kiesigen Anteilen. Als unterste Schichteinheit wurde Glazifluviatilsand erbohrt, dessen Mächtigkeit über die Erkundungstiefe hinausreicht.

Bei den RKS 5 und RKS 6 wurde über dem Geschiebedecksand bzw. Glazifluviatilsand Auffüllung mit einer Mächtigkeit von ca. 0,80m angetroffen. Die Auffüllung besteht aus feinsandigem, schwach grobsandigem, z.T. schwach kiesigem, teilweise humosem Mittelsand.

Abbildung 3: Baugrunderkundungsplan (alter und neuer Geltungsbereich)

Grundwasser wurde beim Sondieren in Tiefen zwischen 1,40m und 1,90m unter OK Gelände angetroffen. Die Einmessung des Grundwassers erfolgte in einer Zeit mittlerer Grundwasserneubildungsraten. Bei sehr ungünstigen Witterungsbedingungen muss daher mit einem geringfügigen Anstieg des Grundwassers um ca. 0,40m gerechnet werden.

Bei einer Entwicklung des Bereiches sollte zumindest ein fußläufiger Anschluss an die Straße „Zum Fußballplatz“ berücksichtigt werden, um eine Verbindung des Planbereiches zum Sportplatz des Stadtteils Scharrel herzustellen (vgl. auch Kap. 14).

2.3 Soziale Infrastruktur

Für den Bereich der Siedlungsentwicklung Bebauungsplan Nr. 873 „Westlicher Kleegarten“ wird mit ca. 7 Baugrundstücken gerechnet. Unter Zuhilfenahme ermittelter Bevölkerungsdaten aus alten Bebauungsplangebieten in der Ortschaft Otternhagen können bei Fertigstellung des Baugebietes ca. 23 neue Einwohner erwartet werden.

Der Kindergarten in Scharrel und der Kindergarten in Otternhagen sind zurzeit voll belegt. Der Bedarf einer neuen Kindergartengruppe war den Zahlen nach bereits in der Vergangenheit gegeben. Durch Verschiebungen in den Kernstadtbereich haben die Kinderzahlen bisher jedoch nicht zu baulichen Aktivitäten geführt. Es wird daher vermutet, dass dieser

Sachverhalt auch in der Zukunft eintritt und daher auf die Erweiterung des Kindergartens verzichtet werden kann.

Die Grundschule Otternhagen verfügt seit Abschluss der baulichen Erweiterung im April 1992 über 8 allgemeine Unterrichtsräume und einen Fachunterrichtsraum. Die Schule kann die zusätzlichen Schülerzahlen problemlos aufnehmen. Schulbauliche Maßnahmen sind daher nicht notwendig.

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

2.4 Vorhandene baulich genutzte Flächen

Westlich der Straße „Am Kleegarten“ befinden sich bereits baulich genutzte Flächen. Dabei handelt es sich ausnahmslos um eingeschossige Einfamilienhäuser teilweise mit Nebengebäuden. Die gestalterische Struktur des Bestandes ist sehr uneinheitlich. So finden sich z.B. neben roten und braunen auch anthrazitfarbene Dacheindeckungen. Auch die Gestaltung der Außenfassaden ist sehr heterogen.

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 Ortsrandlage in diesem Bereich erreicht werden. Für den Bereich nördlich des Bebauungsplanes wird an dieser Stelle noch einmal auf Kap. 1.2 verwiesen.

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 Scharrel. Eine scharfe Funktionstrennung von Wohnen und Arbeiten, wie sie mit der Festsetzung „Reines Wohngebiet“ verbunden wäre, ist für Scharrel 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 m² festgesetzt. Für Grundstücke, die mit einem Doppelhaus (sogenannte „Doppelhaushälfte“) bebaut werden, ist aufgrund des fehlenden Grenzabstandes an einer Seite eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m² 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 Scharrels 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.

3.4 Gestalterische Festsetzungen

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes lediglich einen sehr kleinen Bereich umfasst und der historisch gewachsene Stadtteil Scharrel keine örtliche Bauvorschrift besitzt, wird hier auf detaillierte gestalterische Festsetzungen verzichtet.

3.5 Verkehrsflächen

► Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Die Erschließung des westlichen Bereiches erfolgt von der Straße "Am Kleegarten" aus über private Stichwege.

► Park- und Stellplatzflächen

Die Belange des ruhenden Verkehrs sind in den Bebauungsplan eingeflossen. Die erforderlichen privaten Stellplätze werden auf den Grundstücken, die für die voraussichtlich 7 Wohneinheiten erforderlichen drei öffentlichen Stellplätze wie im Bebauungsplan festgesetzt im Straßenraum der Straße „Am Kleegarten“ nachgewiesen.

3.6 Grünflächen

Auf Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 10.11.2003 wurde die im südlichen Plangebiet ursprünglich westlich der Straße "Am Kleegarten" festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ in einer Größe von etwa 418 m² wieder herausgenommen (vgl. Kap. 5.5).

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

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>Hedera helix</i>	(Efeu)
▶ <i>Fraxinus excelsior</i>	(Esche)	▶ <i>Ilex aquifolium</i>	(Stechpalme)
▶ <i>Malus silvestris</i>	(Wildapfel)	▶ <i>Lonicera xylosteum</i>	(Rote Heckenkirsche)
▶ <i>Populus tremula</i>	(Zitterpappel)	▶ <i>Prunus spinosa</i>	(Schlehe)
▶ <i>Prunus avium</i>	(Vogelkirsche)	▶ <i>Ribes nigrum</i>	(Schwarze Johannisbeere)
▶ <i>Prunus padus</i>	(Echte Traubenkirsche)	▶ <i>Ribes rubrum</i>	(Rote Johannisbeere)
▶ <i>Pyrus pyraster</i>	(Wildbirne)	▶ <i>Ribes uva-crispa</i>	(Stachelbeere)
▶ <i>Quercus petraea</i>	(Traubeneiche)	▶ <i>Rosa canina</i>	(Hundsrose)
▶ <i>Quercus robur</i>	(Stieleiche)	▶ <i>Rubus fruticosus</i>	(Brombeere)
▶ <i>Sorbus aucuparia</i>	(Eberesche)	▶ <i>Rubus idaeus</i>	(Himbeere)
▶ <i>Tilia cordata</i>	(Winterlinde)	▶ <i>Salix alba</i>	(Silberweide)
▶ <i>Tilia platyphyllos</i>	(Sommerlinde)	▶ <i>Salix aurita</i>	(Öhrchenweide)
▶ <i>Ulmus minor</i>	(Feldulme)	▶ <i>Salix caprea</i>	(Salweide)
		▶ <i>Salix cinerea</i>	(Grauweide)
		▶ <i>Salix fragilis</i>	(Bruchweide)
		▶ <i>Salix viminalis</i>	(Korbweide)
		▶ <i>Sambucus nigra</i>	(Holunder)

3.7 Bebauungsvorschlag (Städtebaulicher Entwurf)

In Abb. 5 ist eine mögliche Bebauung des Plangebietes dargestellt.

Abbildung 5: Bebauungsvorschlag



3.8 Flächenbilanz

Art der baulichen Nutzung	Fläche in m ²	Fläche in ha
Geltungsbereich	8.882	0,89
Allgemeines Wohngebiet	7.738	0,77
Straßenverkehrsfläche	1.144	0,11

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 liegen vor.

5.1.1 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom AG ist der Träger des Telekommunikationsnetzes und hat darum gebeten, folgenden Hinweis aufzunehmen:

„In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszonen in einer Breite von ca. 0,5m 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. Die Deutsche Telekom Ag bittet sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.“

5.1.2 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und Gas liegt im Verantwortungsbereich der Stadtwerke Neustadt a. Rbge.

5.1.3 Löschwasser und Wasserversorgung

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 einem U-Hydranten entnommen werden, der sich in einem Umkreis von 150 m zum geplanten Wohngebiet befindet.

Träger der Wasserversorgung im Plangebiet ist der Wasserverband Garbsen-Neustadt a. Rbge. Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz des Wasserverbandes angeschlossen.

5.1.4 Abwasserbeseitigung

Träger der Abwasserbeseitigung sind die Abwasserbehandlungsbetriebe der Stadt Neustadt a. Rbge. Die Baugrundstücke sollen an die zentrale Abwasserkanalisation angeschlossen werden.

5.1.5 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung soll durch Versickerung auf den Baugrundstücken erfolgen. Die Geschiebedecksande sowie die Glazifluviatilsande weisen ausreichende k-Werte auf. Die Grundwasserflurabstände sind ebenfalls ausreichend. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist daher möglich. Aufgrund der relativ hohen Grundwasserstände (vgl. Kap. 2.2), wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht eine Mulden- oder Flächenversickerung empfohlen. Aus diesem Grund wird diese Art der Versickerung als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Es wird im Bebauungsplan der Hinweis gegeben, dass wasserrechtliche Erlaubnisse für eine ständige Grundwasserhaltung nicht in Aussicht gestellt werden können und dass Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers zu liegen kommen (z.B. Keller), in wasserdichter Bauweise zu errichten sind.

5.1.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird durch die Abfallbeseitigungsgesellschaft der Region Hannover (AHA) durchgeführt. Die Straße „Am Kleegarten“ ist für das Befahren der Entsorgungsfahr-

zeuge ausreichend dimensioniert. Der entstehende Haushaltsmüll der neuen Baugrundstücke muss zur Straße „Am Kleegarten“ transportiert werden, da die Entsorgungsfahrzeuge die privaten Erschließungsstraßen nicht befahren können.

5.2 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 § 8a 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 in der naturräumlichen Einheit der Auterniederung.

Die Böden sind grundwassernah und werden entsprechend vorwiegend als Grünland genutzt.

5.2.1 Landschaftsbild

Das Plangebiet stellt eine Verlängerung der Siedlungsachse entlang der Straße „Am Kleegarten“ nach Süden dar. Sie greift hier in einen sensiblen Landschaftsraum, dessen Arten- und Biotopstruktur durch die meist nur extensiv zu nutzenden Grünländer mit ihren Heckenstrukturen geprägt wird.

Regelmäßig und fortlaufend durchgeführte avifaunistische Untersuchungen im Auftrag des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (NLÖ) durch den Naturschutzbeauftragten für die Region Hannover, Edgar Schippan, ergaben für das geplante Wohngebiet keine Vorkommen geschützter Brutvogelarten sowie keine Fledermausquartiere (Wochenstuben).

Erklärtes städtebauliches Ziel über den Bebauungsplan ist es, nördlich des Bebauungsplanes offene Landschaftselemente in den Siedlungsraum zu integrieren und so nach Möglichkeit eine sinnvolle Vernetzung von baulichen und landschaftsstrukturellen Gefügen zu erzielen.

5.2.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Bebauung einer rund 1,8 ha großen Fläche vorbereitet. Der Bebauungsplan greift in vielfältig strukturierte Gartenflächen mit einer Streuobstwiese und Grünland ein. 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.

5.2.3 Ausgleich

Im ersten Arbeitsschritt wurden die Biotoptypen des Untersuchungsraumes aufgenommen.

Die neu hinzukommende Fläche hat eine Größe von ca. 8.546 m².

Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert	Einzelflächenwert
überbaute Fläche	320	0	0
Obstbaumwiese	1.600	9	14.400
Grünland	3.073	4	12.292
Hausgärten	2.745	2	5.490
Straße	1.144	0	0
Gesamtbilanz	8.882		32.182

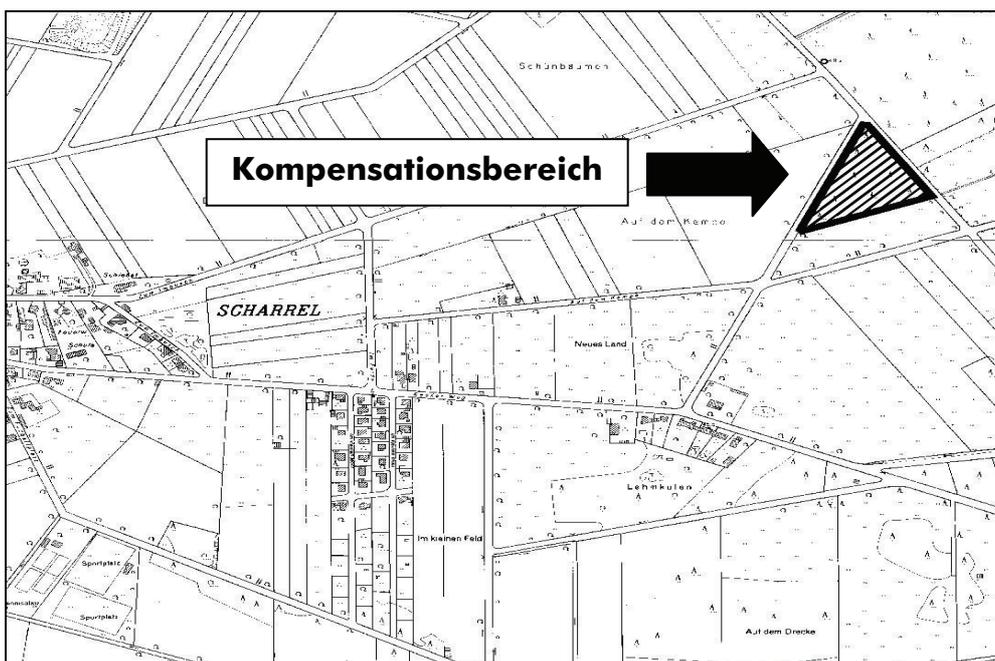
Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Planfestsetzungen

Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert	Einzelflächenwert
max. bebaubar	3.482	0	0
Hausgärten	4.256	2	8.512
Straße	1.144	0	0
Gesamtbilanz	8.882		8.512

Die Differenz zwischen dem Bestandwert und dem Planungswert (Einzelflächenwert) beträgt 23.670 Wertpunkte.

Es wird empfohlen, dieses Kompensationsdefizit durch eine ökologische Waldsanierung auszugleichen. Auf einer städtischen Fläche wird von der Revierförsterei Dammkrug eine Fläche von 7.890 m² (Wert für den Kompensationsvertrag) von Nadelwald in Mischwald umgewandelt. Zuzüglich einer Fläche von 20% für den Rückebetrieb ergibt sich eine **Flächengröße von ca. 9.468 m²**.

Abbildung 6: Kompensationsbereich



Die ökologische Waldsanierung soll auf einem Teil des Flurstückes 80 (Flur 2, Gemarkung Scharrel), Abteilung 201c1 durchgeführt werden (vgl. Abb.6).

5.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) Anlage 1 ist nicht erforderlich, da die max. bebaute Grundfläche den Wert von 2 ha Grundfläche nicht erreicht oder überschreitet.

5.4 Öffentliche Einrichtungen

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Einrichtungen vorgesehen.

5.5 Spielflächennachweis

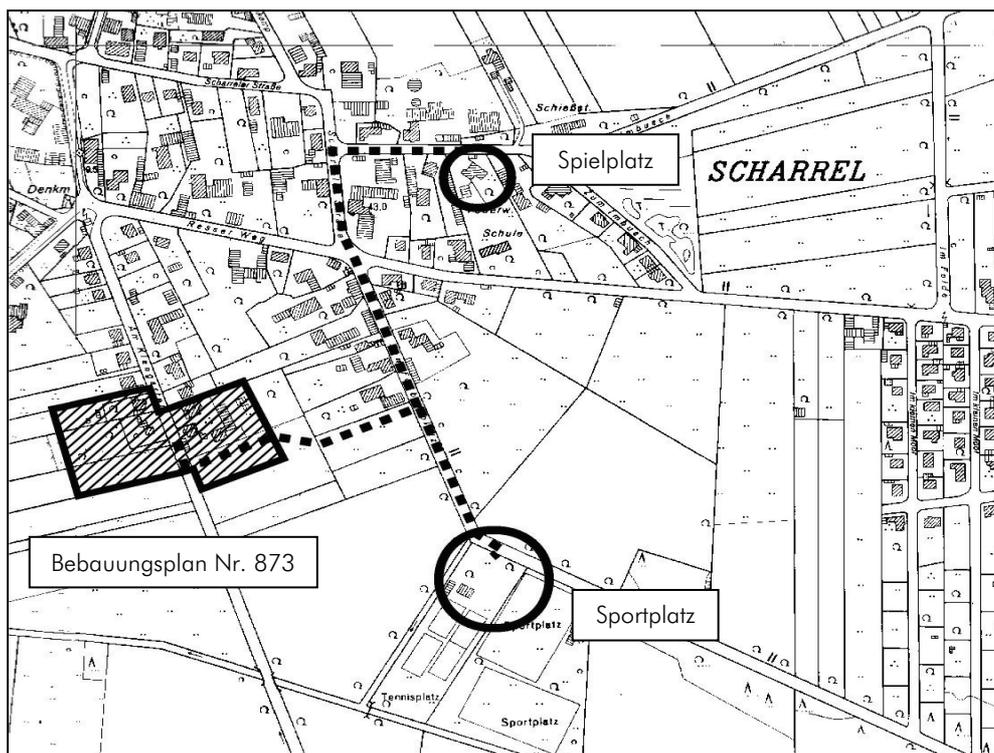
Aufgrund der Ausweisungen ergibt sich rechnerisch folgender Spielplatzbedarf:

Gebietstyp	Fläche	GRZ	Geschosse	Geschossfläche	2%
WA	7.738 m ²	x 0,3	x 1	= 2.321,4 m ²	46,4 m ²
erforderliche Nettospielplatzfläche					300 m ²
+ 33 % für Nebenanlagen					99 m ²
Erforderliche Bruttospielplatzfläche					ca. 400 m²

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

Auf die Anlage einer Spielplatzfläche im Plangebiet soll dem Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Neustadt a. Rbge. vom 10.11.2003 folgend verzichtet werden.

Abbildung 7: Spiel- und Sportflächen in Scharrel



Den Anforderungen des NSpPG kann nicht in allen Bereichen entsprochen werden, daher soll eine Ausnahme gem. § 5 Abs. 2 und 3 NSpPG Berücksichtigung finden. Für die Spiel- und Bewegungsbedürfnisse der Kinder steht südöstlich des Plangebietes ein Sportplatz zur Verfügung, der nach erfolgter Realisierung (über einen weiteren Bebauungsplan) des östlichen Entwicklungsbereiches und Schaffung einer Verbindung zwischen den Straßen „Am Kleegarten“ und „Zum Sportplatz“ auf einem Weg von etwa 500m relativ gefahrlos erreicht werden könnte. In der Zwischenzeit könnte auch der ca. 700m nordöstlich gelegene Spielplatz am Kindergarten in Scharrel genutzt werden (s. Abb. 7).

Aus dem Gesamtentwicklungsbereich „Am Kleegarten“ (Westseite und Ostseite bis zur Straße „Zum Fußballplatz“) würde rechnerisch voraussichtlich ein Kinderspielplatzbedarf von etwa 150 m² Nettogröße (davon Bebauungsplan Nr. 873 ca. 46 m² Nettogröße) entstehen. Vor dem Hintergrund bereits vorhandener ausreichender Spielflächen in Scharrel soll aufgrund dieses relativ geringen Kinderspielplatzgesamtbedarfes auf die Anlage eines neuen Spielplatzes im Gesamtentwicklungsbereich „Am Kleegarten“ und damit auch im Bebauungsplan Nr. 873 verzichtet werden.

5.6 Immissionsschutz

Es ist nicht mit erheblich nachteiligen Immissionen im Plangebiet zu rechnen.

5.7 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.

Für die Eigentümer im Plangebiet entlang der Straße "Am Kleegarten" entsteht eine Beeinträchtigung dadurch, dass sie Ihre bevorzugte Lage am Ortsrand verlieren. Eine derartige Beeinträchtigung wäre jedoch nur vermeidbar, wenn auf die Realisierung des Plangebietes verzichtet werden würde.

Weitere private Belange werden nicht erkennbar beeinträchtigt.

6 Kosten für die Gemeinde

► Städtebauliche Folgekosten

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.

► öffentliche Stellplätze

Die Übernahme der durch die Bauleitplanung entstehenden Erschließungskosten für Herstellung der drei öffentlichen Stellplätze wird mittelbar durch Erschließungsverträge, die zwischen der Stadt und den von dieser Erschließung bevorteilten Eigentümern im Plangebiet abgeschlossen werden, geregelt.

Die Kosten für die Herstellung dieser Stellplätze (inkl. Verrohrung des Straßenseitengraben) werden auf insgesamt ca. 5.400,- Euro geschätzt.

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

Ausgearbeitet:

Neustadt a. Rbge., den 09.05.2005

Team Stadtplanung

Im Auftrag

.....gez. Nülle.....
Nülle

Diese Begründung wurde von dem Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am **07.07.2005** als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 873 „Westlicher Kleegarten“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Scharrel vom 29.03.2005 bis einschließlich 29.04.2005 öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 08.07.2005

STADT NEUSTADT A. RBGE.

L.S.

gez. Uwe Sternbeck
Bürgermeister