

# URSCHRIFT

## Begründung

Zum Bebauungsplan Nr. 906, "Heinrich-Brandes-Straße", 3. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Poggenhagen

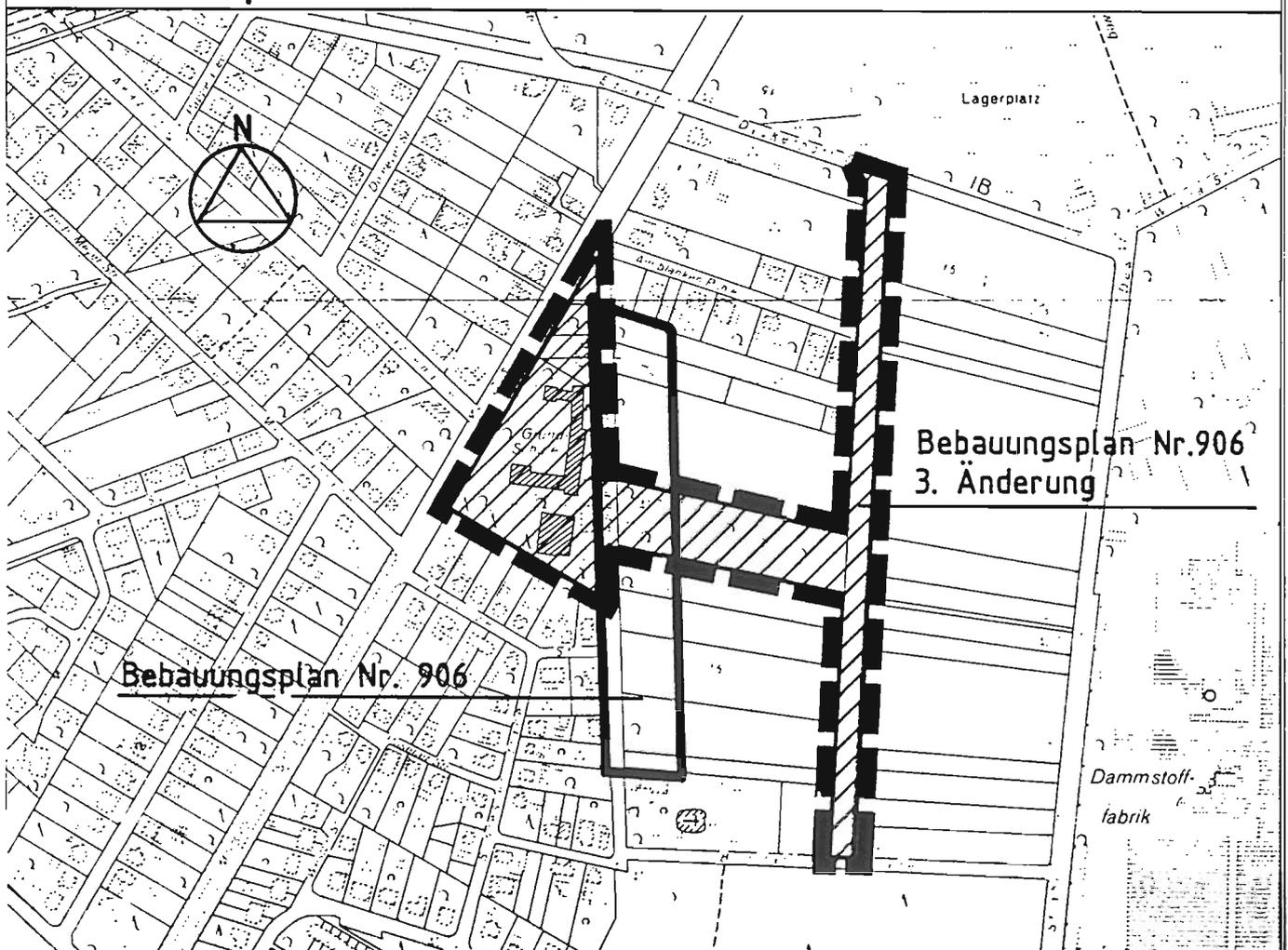
Vorbemerkung siehe letzte Seite

### 1. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 906 umfaßt eine ca. 40 m tiefe Fläche, die östlich parallel zur Heinrich-Brandes-Straße verläuft. Der gesamte Bereich ist als "Mischgebiet" festgesetzt. In der Mitte unmittelbar gegenüber der Grundschule liegt der für das Baugebiet erforderliche Kinderspielplatz, der als "öffentliche Grünfläche - Spielplatz" festgesetzt ist.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung bezieht sich auf die Kinderspielplatzfläche und wird erweitert um das Schulgrundstück sowie die daran nördlich angrenzende dreieckige Fläche, die mit einem Doppelwohnhaus und einer Grünfläche genutzt ist. Zusätzlich wird die östlich an der vorhandenen Spielplatzfläche angrenzende Waldfläche und eine Wegeparzelle einbezogen, um die den Eingriffsflächen zugeordneten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ersatz festsetzen zu können.

### Übersichtsplan M 1 : 5000



## 2. Ziel und Zweck der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 906 und die Erweiterung des Geltungsbereiches sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen

- a) zur Errichtung eines dreigruppigen Kindergartens geschaffen werden,
- b) der Grundschulstandort gesichert werden,
- c) der durch die Kindergartenplanung wegfallende Kinderspielplatz an anderer Stelle ersetzt werden,
- d) zur Ausweisung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet werden,
- e) zur Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung nördlich der Schule,
- f) zur Sicherung einer Grünfläche.

## 3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Nach der derzeit gültigen Fassung des Regionalen Raumordnungsprogrammes ist die Stadt Neustadt a. Rbge. als Mittelzentrum funktionalisiert. Der Stadtteil Poggenhagen ist als Standort ländlicher Wohnsiedlungen ausgewiesen. Die Bebauungsplanänderung entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von erforderlichen Wohnfolgeeinrichtungen.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt östlich parallel zur Heinrich-Brandes-Straße verlaufend eine Mischgebietsdarstellung in einer Tiefe von 60 m dar. Unmittelbar östlich anschließend liegen auch als solche dargestellte landwirtschaftliche Flächen. Die im derzeitigen Bebauungsplan ausgewiesene öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz ist für die Errichtung eines Kindergartens vorgesehen und soll als Mischgebiet ausgewiesen werden. Da die Fläche nicht ausreicht, wird der Bebauungsplan auch die unmittelbar angrenzende land- und forstwirtschaftliche Fläche mit in Anspruch nehmen. Hier sollen ca. 30 m zusätzlich, also insgesamt 70 m in der Tiefe als Mischgebietsfläche festgesetzt werden. Die Bebauungsplanänderung entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Die vorhandene Waldfläche wird als Fläche für land- und forstwirtschaftliche Nutzung ebenfalls aus der Flächennutzungsplandarstellung entwickelt. Die Erschließung der im rückwärtigen Bereich des Mischgebietes liegenden landwirtschaftlichen Flächen bleibt nach wie vor über die von Norden nach Süden verlaufende städtische Wegeparzelle erhalten. Die städtische Wegeparzelle dient somit ebenfalls der Landwirtschaft, so daß abgeleitet aus der Darstellung eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung für den landwirtschaftlichen Verkehr festgesetzt werden kann.

Ebenfalls auf der Wegeparzelle sollen die Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

durchgeführt werden. Die geplante Begrünung und Bepflanzung ist als standortheimische Laubgehölzhecke und Baumbepflanzung gedacht und steht damit in unmittelbarem Zusammenhang mit der freien Landschaft. Die allgemein üblichen Bepflanzungen in der freien Landschaft stehen in engem Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung, da sie als Windschutz und Nutzpflanzen gebraucht wurden. Insofern kann diese Festsetzung ebenfalls aus der Flächennutzungsplandarstellung abgeleitet werden.

Die westlich der Heinrich-Brandes-Straße liegenden Flächen (Fläche für schulische Zwecke, Wohnbebauung, Grünfläche usw.) können ebenfalls aus der Darstellung als Gemeinbedarfsfläche bzw. gemischte Baufläche abgeleitet werden.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 4. Inhalte des Bebauungsplanes

Auf der Fläche, die derzeit im Bebauungsplan Nr. 906 als "öffentliche Grünfläche - Spielplatz" festgesetzt ist, soll ein dreigruppiger Kindergarten errichtet werden. Der zur Realisierung anstehende Hochbauentwurf ist an anderer Stelle im Stadtgebiet bereits verwendet worden und soll aus Kostengründen auch hier umgesetzt werden. Das in Frage kommende Grundstück liegt unmittelbar gegenüber der Grundschule und hat eine Tiefe von 40 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie. Das Grundstück ist an zwei Grundstücksgrenzen (nördlich und südlich) mit zahlreichen Gehölzen (Hainbuchen, Eichen usw.) bestanden, die erhalten bleiben sollen. Ebenso befinden sich mehrere Großbäume (Hainbuchen) in der inneren Grundstücksfläche. Hinter den an der Westseite festgesetzten und errichteten "öffentlichen Parkflächen" befindet sich außerdem eine Baumreihe aus Hainbuchen, die ebenfalls bestehen bleiben soll. Unmittelbar östlich an das Grundstück anschließend befindet sich eine Waldfläche.

Das Kindergartengebäude weist eine Gesamtlänge von rund 42 m auf und soll in etwa in Ost-West-Richtung auf dem Grundstück errichtet werden, so daß sich das Gebäude nach Südwesten öffnet und dort die Freiflächen zum Spielen liegen. Der Schutz der Baum- und Heckenpflanzungen an den Grundstücksgrenzen sowie die im inneren Bereich stehenden Hainbuchen, die Gebäudelänge des Kindergartens sowie die Grenzabstände erfordern die Inanspruchnahme der gesamten Länge des Spielplatzgrundstückes und weiterer 30 Meter in östlicher Richtung in den Wald hinein. Die Fläche wird in Anlehnung an die vorhandene Festsetzung im Bebauungsplangebiet Nr. 906 als "Mischgebiet" festgesetzt. Im "Mischgebiet" sind gemäß § 6 Baunutzungsverordnung auch Anlagen für soziale Zwecke zulässig. Die überbaubare Fläche wird so gefaßt, daß der vorhandene Baumbestand so weit wie möglich erhalten bleiben kann. Die Ausnutzungsziffern entsprechen bei einer Grundflächenzahl von 0,3 sowie einer eingeschossigen Bebauung dem im Gebiet üblichen Maß.

Durch die Nutzungsänderung entfällt der ursprünglich für das Baugebiet vorgesehene Kinderspielplatz. Als Ersatz für den Kinderspielplatz kommt der auf dem Schulgrundstück vorhandene und gut ausgebaute Kinderspielplatz in Frage, der unmittelbar gegenüber liegt. Der Kinderspielplatz umfaßt eine tatsächliche Fläche von 690 qm.

Die vorhandenen Spielgeräte (Rutsche, Holzburg, Sandspielkasten, freie Wiesen usw.) ermöglichen den Kindern phantasievolles und vielfältiges Spielen (s. Anlage 1 mit Fotos). In der ursprünglichen Fassung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 906 wurde der Nachweis des Bedarfs an Spielfläche für das Plangebiet entsprechend dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze erbracht. Es wurde ein Bruttospielplatzbedarf von 120 qm ermittelt. Die Mindestfläche von 300 qm sowie der Bruttospielplatzbedarf von 120 qm ergeben eine Fläche von insgesamt 420 qm Spielplatzfläche. Die ersatzweise angebotene Spielplatzfläche umfaßt 690 qm und ist damit ausreichend. Der Kinderspielplatz wird auf der "Gemeinbedarfsfläche" entsprechend umgrenzt und mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" versehen.

Zur Sicherung der Grundschule wird das Schulgrundstück in den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung einbezogen und entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes als "Gemeinbedarfsfläche" mit der Zweckbestimmung "Anlagen für schulische Zwecke" festgesetzt. Die Spielplatznutzung, die sich ebenfalls auf der Gemeinbedarfsfläche befindet, wird umgrenzt und erhält zur genaueren Definition der Fläche die Zweckbestimmung "Spielplatz". Um der Schulnutzung Gestaltungsspielraum zu belassen, wird die überbaubare Grundstücksfläche über die gesamte Grundstücksfläche inklusive der Spielplatzfläche und der vorhandenen Stellplätze gezogen.

Im vorderen Bereich der Gemeinbedarfsfläche befindet sich ein Gebäude, welches mit der Zweckbestimmung "Anlagen für Verwaltungszwecke" charakterisiert wird.

Zur Sicherung der nördlich anschließenden Bauflächen, die mit einem zweigeschossigen Doppelhaus bebaut ist, wird hier ein "Mischgebiet" in Anlehnung an die gegenüberliegende Nutzung festgesetzt. Die sich nördlich an die Bauflächen anschließende mit üppigem Baumbestand begrünte Fläche soll als "öffentliche Grünfläche - Parkanlage" festgesetzt werden, um sie auch auf lange Sicht als solche erhalten zu können und zu sichern.

Als Verbindung zum gegenüberliegenden Planbereich wird die "öffentliche Verkehrsfläche" mit in die Planung einbezogen.

Die geplante bauliche Inanspruchnahme der heutigen öffentlichen Grünfläche, die als Spielplatz genutzt wird, stellt gemäß Nds. Naturschutzgesetz einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz, im folgenden Wohnbaulandgesetz genannt, regelt in § 8a des Artikels 5 das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht abschließend. Obwohl der Bebauungsplan selbst noch keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, sondern solche Eingriffe nur vorbereitet, ist eine Auseinandersetzung mit den Folgen eines Eingriffs in Natur und Landschaft bereits auf der Planungsebene sinnvoll und gefordert.

Die bauliche Inanspruchnahme der heutigen Spielplatzfläche erfordert den Ersatz von drei Hainbuchen. Die Hainbuchen können aufgrund ihres Alters nicht versetzt werden, so daß im Verhältnis 1:3 neun neue Großbäume zu pflanzen sind mit einer Größe, die ein gutes Anwachsen sichert. Der Ausgleichsflächenbedarf beträgt somit je Baum 3 qm, also insgesamt 27 qm.

Die darüber hinausgehende Inanspruchnahme von 30 m x 45 m Waldfläche erfordert den Ersatz der gesamten in Anspruch genommenen Fläche im Verhältnis 1:2, so daß auf 1.350 qm Fläche zusätzlich Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen sind. Die Ausgleichsmaßnahmen sollten möglichst in der Nähe der Eingriffsfläche liegen. Als Ausgleichsfläche wird daher die parallel zur Heinrich-Brandes-Straße östlich verlaufende Wegeparzelle beansprucht. Die Wegeparzelle befindet sich in städtischem Eigentum und dient den westlich und östlich davon liegenden landwirtschaftlichen Flächen als Erschließung. Dem landwirtschaftlichen Verkehr ist ein Nutzungsrecht eingeräumt. Die Erschließung der östlich des Weges liegenden landwirtschaftlichen Flächen erfolgt teilweise über die Dewitz-von-Woyna-Straße. Die Ausgleichsmaßnahmen sollen auf der westlichen Seite wegbegleitend auf einem Streifen von 7,5 m x 480 m in Abschnitten als Gehölzgruppen erfolgen. Die Ausgleichsfläche beträgt somit 3.600 qm, gefordert sind 2.727 qm.

Innerhalb und außerhalb der Gehölzgruppen sollen größere Einzelbäume stehen. Geplant ist für die Gehölzgruppen eine 4reihige Bepflanzung im Zeilenabstand von 1,5 m. Gepflanzt werden sollen Eichen, Weißdorn, Hainbuche, Hundstrose, Eberesche, gemeiner Schneeball, Schlehe, Feldahorn, Haselnuss, Pfaffenhütchen und Traubenholunder. Als Solitäre werden Eichbäume gepflanzt. Zur Absicherung der Jungbepflanzung wird ein Wildschutzzaun errichtet, der später entfallen kann. In der Anlage 2 ist eine Schemazeichnung für die mögliche Bepflanzung beigelegt. Die abschnittsweise bepflanzten Gehölzgruppen sollen als landschaftsökologische Trittsteine der Tierwelt Unterschlupf bieten. Die Bepflanzungen bilden die Verbindung der südlich der Bonifatiusstraße liegenden Waldfläche und der Waldfläche hinter dem heutigen Spielplatz. Allein die Bindewirkung der Pflanzflächen hat eine positive Wirkung auf Natur und Landschaft und gleicht den erforderlichen Eingriff aus. Die Waldfläche wird als Fläche für land- und forstwirtschaftliche Nutzung festgesetzt, um die Bindewirkung auch planungsrechtlich zu dokumentieren.

Die Wegeparzelle weist eine Gesamtbreite von 14 m auf. Die für die landwirtschaftlichen Flächen erforderlichen Zufahrten bleiben gesichert, indem ein 6,5 m breiter Streifen als "Straßenverkehrsfläche" mit der besonderen Zweckbestimmung für "landwirtschaftlichen Verkehr" festgesetzt wird. Der verbleibende 7,5 m breite Streifen wird als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" ausgewiesen. Die innerhalb dieser Fläche liegenden Gehölzgruppen ermöglichen nach wie vor die Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen und stellt keine Beeinträchtigung für die Landwirtschaft dar. Die Pflanzungen werden vor der Realisierung mit den anliegenden Landwirten erörtert werden. Die Pflanzungen nehmen selbstverständlich Rücksicht auf die notwendigen Zu- und Abfahrten. Baum- und Heckenpflanzungen werden so vorgenommen, daß die Grundstücke mit den landwirtschaftlichen Fahrzeugen bequem zu erreichen sind. Die einzige Beeinträchtigung, die sich für die westlich anliegenden Landwirte, die nicht von der Dewitz-von-Woyna-Straße zufahren können, ergibt, hängt mit der Tatsache zusammen, daß die Vorwendungsbereiche nicht mehr auf die städtische Wegeparzelle, sondern wie zulässig, auf die jeweiligen Privatgrundstücke zurückfallen.

Die Frage der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist mit dem Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in Artikel 5 § 8a ff. abschließend vom Gesetzgeber geregelt worden. Werden Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch getroffen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes im Geltungsbe- reich des Bebauungsplanes auszugleichen oder zu ersetzen, und wer- den diese den Grundstücksflächen auf denen Eingriffe aufgrund son- stiger Festsetzungen zu erwarten sind, zugeordnet, so sind gemäß Artikel 5 § 8a Abs. 1 in Verbindung mit § 8a Abs. 3 Wohnbaulandge- setz die Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen von Vorhabenträgern durchzuführen.

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Grundstück, welches mit einem Kindergarten bebaut werden soll. Vorhabenträger des Kindergartenbaues und Grundstückseigentümer ist die Stadt Neustadt a. Rbge., so daß die Ausgleichsmaßnahmen von der Stadt Neustadt a. Rbge. durchzuführen sind.

Ergänzung zu Ziff.4 siehe letzte Seite

#### 5. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung des Bebauungsplanes ist ein Umlegungsverfahren nicht erforderlich.

Die Flächen, die für die Ausgleichsmaßnahmen beansprucht werden, sowie das potentielle Kindergartengrundstück, befinden sich im Ei- gentum der Stadt Neustadt a. Rbge. und sind daher verfügbar.

#### 6. Flächenbilanz

Fläche für Gemeinbedarf	10.607 qm
Mischgebiet	585 qm
	481 qm
	2.833 qm
Waldfläche	3.954 qm
öffentliche Grünflächen - Parkanlage	588 qm
öffentliche Verkehrsfläche	450 qm
Straßenverkehrsflächen - landw. Verkehr	3.120 qm
Fläche für Ausgleichsmaßnahmen	<u>3.600 qm (netto)</u>
Gesamtfläche	<u>26.218 qm</u>

#### 7. Kosten für die Aufstellung und Realisierung des Bebauungspla- nes

Planungskosten	17.000,00 DM
Kosten für Ausgleichsmaßnahmen	28.900,00 DM

Stadtplanungsamt  
aufgestellt am 14.10.1993

i. A.

*Mehlis*  
Mehlis  
(61ME312.BEG)

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am **02.06.1994** als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 906 "Heinrich-Brandes-Straße" - 3. Änderung - Stadtteil Poggenhagen der Stadt Neustadt a. Rbge. vom **15.02.1994** bis einschließlich **15.03.1994** öffentlich ausgelegt.

Neustadt a. Rbge., den 07.06.1994

STADT NEUSTADT A. RBGE.

*V. J. V.*  
Bürgermeister J.V.

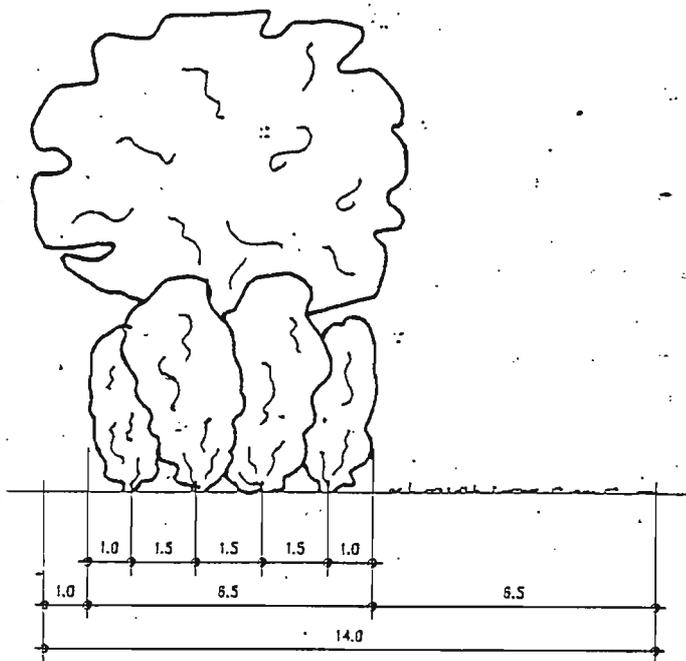


*F. J.*  
Stadtdirektor

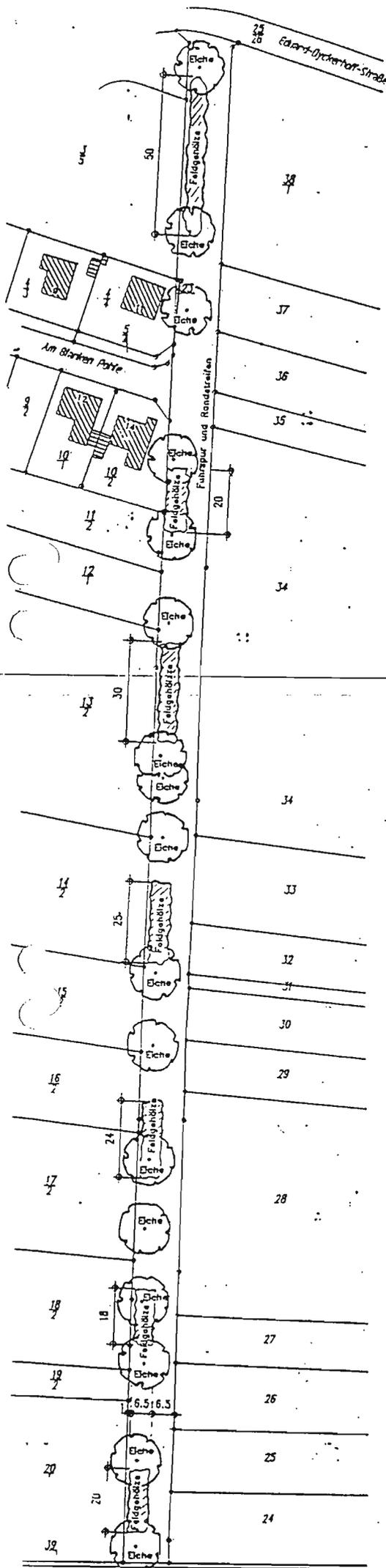


# Querschnitt Pflanzstreifen

M. 1:100



Wildschutzzzaun 4-reihige Feldgehölzhecke Wildschutzzzaun Fahrspur und Randstreifen  
 Breite: 6,50m  
 Pflanzabstand: 1,50m



## Anlage 2

Ersatzmaßnahme für die Inanspruchnahme des Flurstücks 14/5 und 14/2 (teilweise) durch die Errichtung eines Kindergartens in Poggenhagen

Pflanzplan M. 1:1000 5. 11. 93 Gr.



Begründung  
zum Bebauungsplan Nr. 906 "Heinrich-Brandes-Straße", 1. Änderung  
Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Poggenhagen

Die Begründung zum Bebauungsplan wird wie folgt ergänzt:

Der Ziffer 1 ist folgendes voranzustellen:

Vorbemerkung

Für den Stadtteil Poggenhagen (ca. 2.400 Einwohner und Grundschulstandort) ergibt sich die dringende Notwendigkeit der Errichtung eines Kindergartens. Nach den vorliegenden Grundlagenermittlungen erfordert die nach dem Kindertagesgesetz vorgeschriebene Bedarfsdeckung eine Einrichtung für 3 Gruppen. Für die Errichtung eines Kindergartens wurden 4 Standorte untersucht, die aufgrund des städtischen Eigentums für eine bauliche Inanspruchnahme zur Verfügung stehen können. Die einzelnen Standorte sind in der Übersicht zu dieser Begründung (Anlage 1) dargestellt. Als Standort wurde in der Abwägung einzelner Standortkriterien die Fläche I entsprechend der Anlage 1 ausgewählt. Die übrigen, in eine Auswahl einbezogenen Flächen mußten aus folgenden Gründen als Standort ausscheiden:

Standort II. Bonifatiusstraße

Das im städtischen Eigentum stehende Grundstück ist von der Größe her nicht ausreichend, um die bauliche Anlage eines dreigruppigen Kindergartens aufzunehmen. Wie in der Skizze dargestellt, wäre zur Realisierung des Vorhabens ein Grunderwerb von der Kirchengemeinde bzw. einem privaten Eigentümer erforderlich. Die Kirchengemeinde ist nicht bereit, einen Teil ihrer Fläche an die Stadt zu veräußern, da sie ihre Entwicklungschancen an diesem Standort mit der Kirche und einem Gemeindehaus nicht verbauen möchten. Es gibt zwar derzeit keine konkreten Konzepte für eine bauliche Nutzung, gleichwohl ist die Kirchengemeinde der Auffassung, auf Teilflächen nicht verzichten zu können. Es bestände zwar die Möglichkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes und der Ausweisung einer Gemeindefläche für die städtischen Zwecke. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan würde eine Enteignungsmöglichkeit bieten. Ein solches Vorgehen scheidet aber hier im Verhältnis zur Kirchengemeinde aus.

Züber hinaus würde ein solcher Vorgang eine Verfahrensdauer in Anspruch nehmen, die die Realisierung eines Kindergartenprojektes in den nächsten Jahren unmöglich zulassen würde. Dies ist im Hinblick auf die gesetzlichen Verpflichtungen zur zeitnahen Bereitstellung von Kindergartenplätzen keinesfalls vertretbar.

Standort III. Dorfgemeinschaftsplatz

Es handelt sich hier um ein Schenkungsgrundstück mit der Auflage, die Fläche für die Dorfgemeinschaft zu nutzen. Das Grundstück liegt unmittelbar an der stark befahrenen Bundesstraße 442. Der Standort hat erhebliche Nachteile hinsichtlich des Kriseeriums Fußläufigkeit und Verkehrssicherheit. Eine bauliche Nutzung muß zudem im Hinblick auf den Schenkungszweck, der für die Dauer von 25 Jahre zu erfüllen ist, als problematisch bezeichnet werden. Die Bewertung führte zu dem Ergebnis, diesen Standort nicht auszuwählen.

Standort IV. Poggenhagener Moor

An diesem Standort würde sich die Bebauung in den Außenbereich hin erstrecken, der hier den Übergang zum Moor und anschließendem Naturschutzgebiet darstellt. Die westlich von dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen stellen sich heute bereits als Fremdkörper dar, sie sind zum Teil baurechtswidrig entstanden. Die Errichtung eines Kindergartens in diesem Flächenbereich der Stadt wird sowohl von der Lage als auch der Eingriffssituation mit Folgewirkungen einer eventuellen weiteren Siedlungsentwicklung an diesem Standort nicht für vertretbar gehalten.

Standort I. Heinrich-Brandes-Straße

Nach Abwägung standortbestimmender Kriterien und der Vor- und Nachteile wurde als Standort für die Errichtung eines Kindergartens diese Fläche vorgesehen. Die Stadt hat sich hier zwar zunächst darum bemüht, nördlich und südlich angrenzende Mischbauflächen von privaten Grundstückseigentümern zu erwerben, um sie dann im Wege der Umwandlung zu einer Gemeindefläche einer solchen baulichen Nutzung zuführen zu können. Bei dieser Lösung wären nur geringe Eingriffskosten zu verzeichnen gewesen. Die Verhandlungen zum Grunderwerb sind jedoch gescheitert. Die Eigentümer hatten bereits Teilflächen ihrer Grundstücke veräußert, bzw. Kaufbewerbern feste Zusagen gegeben, so daß die städtischen Interessen nicht mehr berücksichtigt werden können.

Eine besondere Zielsetzung in der Standortauswahl bestand auch darin, schulische und vorschulische Einrichtungen so nahe wie möglich in einem Bereich zu konzentrieren. Diese Zielvorstellung konnte nur an dem ausgewählten Standort I verwirklicht werden. Die Stadt war sich bei diesem Standort dessen bewußt, daß naturräumliche Eingriffe erforderlich sind, die zwar durch eine entsprechende Baukörperstellung reduziert werden können, gleichwohl einen Umfang beinhalten, der Ausgleichsmaßnahmen erfordert.

Für das Vorhaben ist Grunderwerb erforderlich, der einen Eingriff in die Waldfläche erfordert. Dieser Grunderwerb ist durch entsprechende Zusagen des Eigentümers gesichert. Nach alledem kam für den Standort eines Kindertagesstätten sowohl nach Grundstückszuschnitt, Grundstückslage und im Zusammenhang mit dem Schulstandort nur dieses Grundstück für die Errichtung eines Kindergartens in Frage.

Die Standortauswahl erfordert eine objektive Gewichtigkeit der hier berührten Belange. Hierbei steht die Eingriffssituation dem Belang einer dringenden Sozialpflichtigkeit der Stadt zur Kindergartenversorgung gegenüber, die an anderer Stelle dieses Stadtteiles sinnvoll nicht verwirklicht werden kann. Bei einer Kollision dieser beiden Belange kommt die Stadt zu der Auffassung, daß die sozialpflichtigen Belange hier zu überwiegen sind und damit notwendigerweise die sich aus der Eingriffssituation ergebenden Belange zurückgestellt werden müssen. Die Notwendigkeit, diesen Eingriff auszugleichen, wird anerkannt. Die weiteren Darlegungen in der Begründung gehen hierauf bewertend ein und erläutern die im Bebauungsplan hierzu getroffenen Festsetzungen.

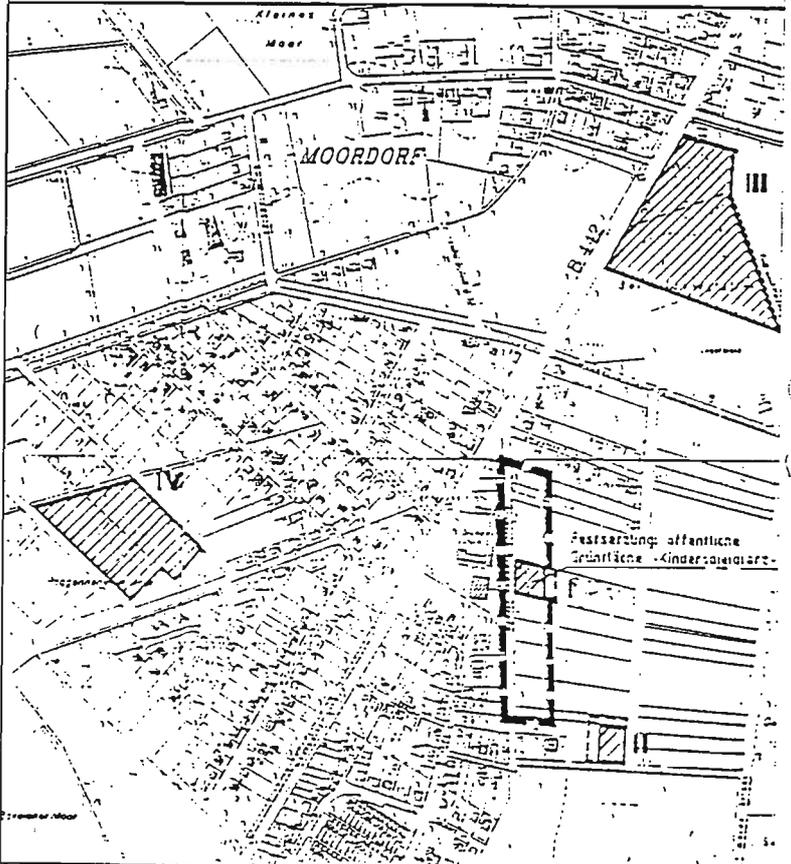
Die Ziffer 1 der Begründung wird um folgende Punkte ergänzt:

Es ist auch für die Stadt ein anerkannter Grundsatz, daß im Falle einer Umwandlung von Waldflächen zur Vorbereitung anderer Nutzungen im Rahmen einer Bauleitplanung eine Ersatzaufforstung erforderlich ist. Die vorhergehend dargelegten und im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen entsprechen nicht diesen Grundsätzen, auch wenn sie eine bedeutsame landschaftsökologische Verbesserung herbeiführen.

Die Eingriffssfläche in dem Waldbereich hat eine Größe von 1.350 qm. Eine Ersatzaufforstung durch Erweiterung der vorhandenen und auch nach dem Eingriff noch verbleibenden Waldfläche wäre im vorliegenden Fall eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende zweckmäßige Ausgleichsmaßnahme gewesen. Die Stadt hat von diesem zunächst beabsichtigten Vorhaben Abstand nehmen müssen, da hierfür Grunderwerb erforderlich gewesen wäre. Da bei den Eigentümern aber Erwartungshaltungen künftiger Saulandnutzung bestehen, schied ein solcher Grunderwerb aus nichtvertretbaren Kostenfolgen aus.

Als Begleitplan zu dem in der Aufstellung befindlichen Landschaftsplan liegt der Entwurf eines Waldentwicklungsplanes der Stadt vor. Dieser Waldentwicklungsplan ist im zuständigen Fachauschuß zwischenzeitlich beraten worden. Der Waldentwicklungsplan soll Grundlage für die Entwicklung des Waldes im Bereich der Stadt Neustadt a. Rbge. innerhalb landschaftsplanerischer Zielsetzungen sein. Er trifft zugleich eine Standortauswahl dahingehend, in welchem Umfang der Waldanteil durch Vernetzen, Abrunden und Auffüllen zu vermehren oder die Neuanlage von Waldflächen geboten ist. Die Planung hat jedoch noch keinen Stand erreicht, nach der gezielt im Zusammenhang mit dieser Waldumwandlung eine Ersatzaufforstungsfläche bestimmt werden kann. Da es jedoch ein langfristiges und kontinuierliches Ziel der Stadt ist, den Waldanteil im gesamten Stadtgebiet zu vermerren, wird dieser vom Flächenanriff in Poggenhagen in den nächsten Jahren an anderer Stelle auf jeden Fall ausgeglichen.

Standorte für einen Kindergarten im Stadtteil Poggenhagen



Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. ist der in der Verfügung vom 22.08.94 aufgeführten Maßgabe des Landkreises Hannover zur Bereinigung der geltend gemachten Verletzung von Rechtsvorschriften in seiner Sitzung am 06.10.94 beigetreten. Danach wurde die o.g. Ergänzung in die Begründung aufgenommen.

Neustadt a. Rbge., den 11.11.94

STADT NEUSTADT A. RBGE.  
-Stadtplanungsamt-  
Der Stadtdirektor  
im Auftrage

