

URSCHRIFT (Kopie)

B e g r ü n d u n g

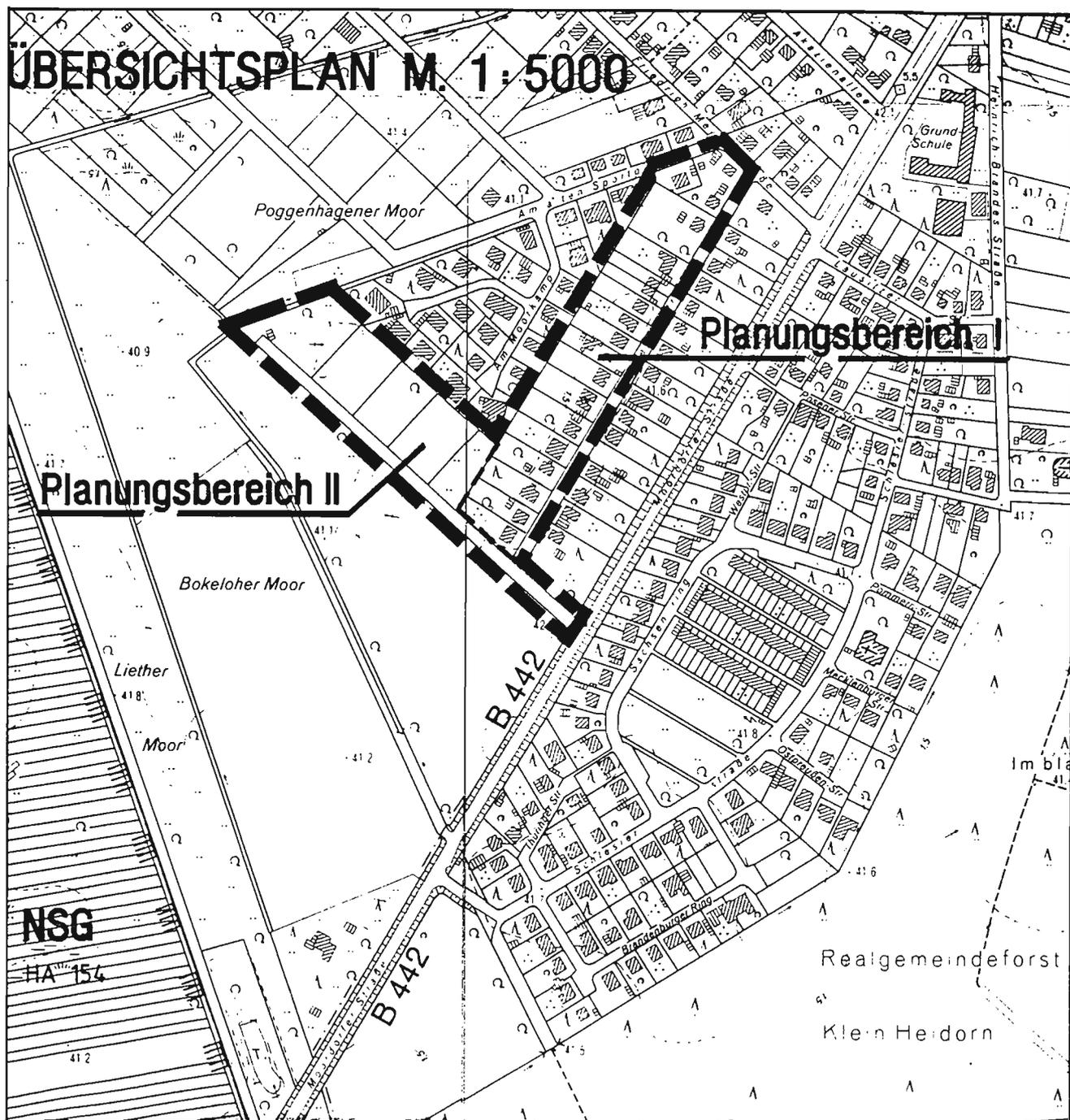
zum Bebauungsplan Nr. 909 "Am Moor", Stadt Neustadt a. Rbge.,
Stadtteil Poggenhagen

Inhalt:

1.	Lage des Plangebietes.....S.	2
2.	Örtliche Verhältnisse.....S.	3
3.	Planungsanlaß.....S.	3
4.	Bestehende Rechtsverhältnisse.....S.	4
5.	Planungsvorstellungen und Inhalte des Bebauungsplanes....S.	4
	5.1 Bauland.....S.	5
	5.2 Gestalterische Festsetzungen.....S.	6
	5.3 Kinderspielplatz.....S.	7
	5.4 Erschließung.....S.	8
	5.5 Lärmschutz.....S.	9
	5.6 Natur- und Landschaftsschutz.....S.	12
6.	Flächenbilanz.....S.	17
7.	Kostenschätzung.....S.	18
8.	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes.....S.	19
9.	Deckung eines dringenden Wohnbedarfs.....S.	19

1. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 909 "Am Moor" liegt am südwestlichen Rand des mittleren Bereiches Poggenhagens und schließt unmittelbar an das bereits vorhandene Wohngebiet "Am Moorkamp" an.



2. Örtliche Verhältnisse

Die Ortschaft Poggenhagen ist in drei räumlich voneinander getrennte Siedlungsbereiche gegliedert.

Im nördlichen Bereich befindet sich westlich der Bundesstraße 442 das ursprüngliche Dorf "Moordorf". Hier sind einige Läden für die Versorgung mit Gütern für den täglichen Bedarf vorhanden.

Der mittlere Teil Poggenhagens mit der Grundschule ist ausschließlich Wohnbaugebiet.

Der südliche Bereich beiderseits der Bundesbahntrasse mit dem Bahnhof von Poggenhagen stellt sich im wesentlichen als Wohngebiet dar. Die dazwischenliegenden Flächen werden größtenteils landwirtschaftlich genutzt.

Als prägende Elemente sind die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bundesstraße 442, die die direkte Verbindung zur Kernstadt Neustadt a. Rbge. darstellt, die Bundesbahntrasse, die die Landeshauptstadt Hannover und Neustadt a. Rbge. direkt verbindet, sowie der nahegelegene Militärflughafen Wunstorf zu nennen, dessen Einflugschneise unmittelbar über Poggenhagen verläuft.

Das Plangebiet wird über die Boelckestraße und die Moordorfer Straße erschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gebildet aus den westlich gelegenen, bereits bebauten Grundstücken entlang der Boelckestraße und einem ca. 60 m breiten Grundstücksstreifen parallel zur südlichen Gemeindegrenze, der heute noch unbebaut ist und landwirtschaftlich genutzt wird, sowie einer Wegeparzelle zwischen der Boelckestraße und der Moordorfer Straße.

3. Planungsanlaß

Der Stadtteil Poggenhagen liegt unmittelbar südlich der Kernstadt Neustadt a. Rbge. Poggenhagen hat ca. 2.300 Einwohner. Der Ort verfügte über etwa 60 Arbeitsstätten mit ungefähr 520 Arbeitsplätzen und stellt damit hinter der Kernstadt einen der bedeutendsten Gewerbestandorte innerhalb des Stadtgebietes dar. Neben den zahlreichen Arbeitsplätzen innerhalb und im Umfeld des Ortsteiles findet aufgrund der günstigen Verkehrsverbindungen ein Teil der Poggenhagener Bevölkerung ihren Arbeitsplatz auf dem Arbeitsmarkt der Stadt Hannover.

Die verkehrsgünstige Lage und die Nähe zur Kernstadt Neustadt a. Rbge. und zur Landeshauptstadt Hannover hat maßgeblich zur kontinuierlichen Entwicklung Poggenhagens in den letzten Jahren beigetragen. Im Rahmen dieser Eigenentwicklung tritt nun eine verstärkte Nachfrage nach Wohnbauland auf, die im unbeplanten Innenbereich nicht mehr gedeckt werden kann, da kaum noch freie Grundstücke zu Verfügung stehen. Der überwiegende Teil der noch vorhandenen Baulücken wird von den Eigentümern für die nachwachsende Generation vorgehalten, um

Familienmitgliedern die Ansiedlung am heimischen Standort zu sichern.

Insofern ist allgemein verfügbares Bauland knapp bemessen.

Zur Sicherung des Gewerbestandes und zur Vermeidung überflüssiger Pendlerbeziehungen ist es erforderlich, neben dem Arbeitsplatzangebot ausreichend Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll diesem Tatbestand Rechnung getragen werden und im Bestand eine Nachverdichtung sowie ortsabrundend eine behutsame bauliche Erweiterung ermöglicht werden.

Bereits im gültigen Flächennutzungsplan hat die Stadt Neustadt a. Rbge. Mitte der 70er Jahre die Entwicklungsrichtung in diesem Bereich Poggenhagens bekundet, in dem an dieser Stelle eine Darstellung als Wohnbauland erfolgte.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Nach der derzeit gültigen Fassung des Landesraumordnungsprogrammes ist die Stadt Neustadt a. Rbge. als Mittelzentrum funktionalisiert. Der Stadtteil Poggenhagen ist als Standort ländlicher Wohnsiedlungen ausgewiesen. Der neu aufzustellende Bebauungsplan Nr. 909 "Am Moor" entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt sowohl für den bebauten als auch für den unbebauten Bereich des Bebauungsplanes "Wohnbaufläche" dar. Nördlich des heute noch unbebauten Bereiches grenzt eine "Fläche für Abgrabungen" an. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Stadtgebiet der Stadt Wunstorf an.

Etwas 250 m bis 300 m südwestlich des Bebauungsplanes liegt die Grenze des Naturschutzgebietes "Wunstorfer Moor" (NSG-HA 154).

5. Planungsvorstellungen und Inhalt des Bebauungsplanes

Vorrangiges Ziel der Planung ist die Erschließung von Bauland und die Nachverdichtung eines Wohnsiedlungsbereiches zu Wohnzwecken in Anlehnung an die ortstypischen baulichen und räumlichen Strukturen. Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes soll über die Boelckestraße sowie über eine direkte Zuwegung von der Moordorfer Straße zur Boelckestraße, also parallel zur Stadtgrenze Wunstorfs erfolgen. Die letztgenannte Erschließung ist noch nicht als Verkehrsfläche ausgebaut, wird aber auch heute schon als Erschließungs- und Verbindungsstraße genutzt.

5.1 Bauland

PLANUNGSBEREICH I: BEBAUTER BEREICH

Dieser Teilbereich ist bereits bebaut. Ziel und Zweck der Planung für diesen Bereich ist die Ermöglichung einer Nachverdichtung der bebauten Grundstücke, indem die überbaubare Fläche so gefaßt wird, daß eine Hinterliegerbebauung auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen entstehen kann. Die vorhandene Einfamilienhausbebauung ist in der Regel zur Straße hin orientiert. Die Erschließung der hinteren, mit der Planung ermöglichte Bebauung wird über den zur Straße liegenden Grundstücksteil erfolgen. Die Zufahrtsmöglichkeiten für die Hinterliegerbebauung werden individuell privatrechtlich geregelt. Die veräußerungsbereiten Grundstückseigentümer regeln die Erschließung mit dem zukünftigen Eigentümer selbst und können so am besten auf ihre eigenen Umstände (Lage der Terrasse und Garage usw.) eingehen. Mit der Planung werden im Bereich der bebauten Grundstücke etwa 15 neue Bauplätze geschaffen, die zur Zeit nach den Zulässigkeitsbestimmungen des § 34 BauGB nicht bebaubar wären.

Der vordere, überwiegend bebaute Bereich, an der Boelckestraße wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies entspricht der tatsächlichen Nutzung des Straßenzuges. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird die ausnahmsweise zulässige Nutzung einer Tankstelle ausgeschlossen, um die Wohnqualität zu sichern und keine zusätzlichen Verkehrsimmissionen zu erzeugen.

Der Bereich der rückwärtigen Bebauungsmöglichkeit der Boelckestraße wird als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt, um die vorhandene vordere schutzbedürftige Wohnnutzung nicht zu beeinträchtigen. Die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen sind für das WR-Gebiet konsequenter Weise ausgeschlossen.

Das Plangebiet wird mit einer Höchstaussutzungsziffer der BauNVO versehen. Die Grundflächenzahl ist mit dem Wert 0,4 angesetzt, um eine stärkere Überbauung der Flächen zu ermöglichen. Neben der Grundfläche des Wohnhauses und der Garage werden auch sonstige versiegelte Flächen, wie gepflasterte Wohnwege, Zufahrtswege usw., auf die Grundflächenzahl angerechnet. Nach § 2 der textlichen Festsetzung darf die Grundflächenzahl dieser Anlagen die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 um 50 % überschreiten.

Es werden zwei überbaubare Flächen mit einer Tiefe von je 20 m festgesetzt. Die erste überbaubare Fläche bezieht sich auf den Bestand und ermöglicht Anbauten an die vorhandenen Wohnhäuser. Die zweite überbaubare Fläche läßt eine Hinterliegerbebauung im Rahmen von 20 m Tiefe zu. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, daß im Zusammenwirken mit dem Bauordnungsrecht lediglich eine Hinterliegerbebauung entstehen kann. Eine 3. Reihe ist im hinteren Bereich nicht zulässig.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Bauweise - ausschließliche Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäuser - hat sich an der umgebenden Wohnbebauung orientiert.

PLANUNGSBEREICH II: UNBEBAUTER BEREICH

Der heute noch landwirtschaftlich genutzte Bereich liegt unmittelbar an der Stadtgrenze zur Gemarkung Wunstorf. Der unbebaute Bereich schließt im Nordosten an eine Wohnbebauung an, im Südwesten erstreckt sich eine landwirtschaftliche Fläche.

Dieser Planungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und dient somit vorwiegend dem Wohnen. Mit dieser Gebietsfestsetzung wird einerseits eine hohe Wohnqualität gesichert und andererseits nicht störende Nutzungen ermöglicht.

Die Festsetzung der Geschossigkeit orientiert sich auch in diesem Planungsbereich an der umliegenden Bebauung. Im WA-Gebiet nordöstlich der geplanten Erschließungsstraße wird mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 und der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäuser eine entsprechende Ausnutzung des Baulandes unter Berücksichtigung der städtebaulichen Strukturen der bestehenden Bebauung gewährleistet. Südwestlich des Erschließungsweges erfolgt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,3 und die ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern eine geringere Dichte als Abstufung zur freien Landschaft. Die überbaubaren Flächen lassen den Bauwilligen viel Freiheit bei der Stellung ihrer Häuser.

Im WA₂ wird durch die Festsetzung der rückwärtigen Baugrenze verhindert, daß die zukünftige Bebauung näher als 6 m an die Nachbargrundstücke heranrückt. In den Gärten der angrenzenden Grundstücke befindet sich eine kleine Geländekante von etwa 50 - 70 cm. Der größte Teil des Niederschlagswassers, welches auf den unbefestigten Flächen anfällt, versickert auf den Grundstücken. Aufgrund des bestehenden Geländeversprunges ist nicht auszuschließen, daß kleine Mengen des Regenwassers in das Plangebiet abfließen. Die Bebauung wird darauf keine Auswirkungen haben. Nachteilige Veränderungen des Wasserabflusses durch Aufschüttungen etc. sind bereits nach dem Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetz unzulässig, so daß kein weiterer Regelungsbedarf durch die Bauleitplanung besteht. Sämtliches Niederschlagswasser, welches auf bebauten und befestigten Flächen anfällt, muß der öffentlichen Abwasseranlage zugeführt werden und bleibt somit von dieser Betrachtung unberührt.

5.2 Gestalterische Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen gelten ausschließlich für den Planungsbereich II.

Entlang der Boelckestraße befindet sich eine Siedlungshausbebauung aus den 50er Jahren. Im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen ist eine Material und Formenvielfalt entstanden, die einheitliche gestalterische Festsetzungen erübrigen.

Die durch den Plan ermöglichte Wohnbebauung in "2. Reihe" bedarf keiner gestalterischen Ordnung, da sie keine prägenden Wirkungen auf den öffentlichen Raum entfaltet. In diesem Bereich können die Bauherren ihre Gestaltungswünsche und Wohnvorstellungen ohne Einschränkungen verwirklichen.

Der Planungsbereich II liegt am Rand von Poggenhagen, so daß ein von Süden kommender Betrachter die neue Bebauung zukünftig

als Ortsrand wahrnehmen wird. Die traditionellen Farben Niedersachsens, das Rot der Häuser und das Grün der Landschaft, sollen unter Berücksichtigung, daß das Plangebiet nicht an einen historischen Ortskern sondern an eine Siedlungshausbebauung grenzt, aufgenommen werden.

Begründung zu den einzelnen gestalterischen Festsetzungen (§ 5):

Zu Abs. 1 "Dachgestaltung"

Ziel der Festsetzungen über die Dächer ist, daß eine überwiegend rote Dachlandschaft den zukünftigen Ortsrand von Poggenhagen bestimmt.

Die zulässigen Dachformen und -neigungen orientieren sich an der traditionellen Bauform (Krüppelwalm- und Satteldach, Dachneigung von 40 bis 48 Grad) und den benachbarten Gebäuden (Satteldach- und Walmdach, Dachneigung von 28 bis 45 Grad). Ein gegenläufiges Pultdach hat die gleiche Fernwirkung wie ein Satteldach und ist somit ebenfalls zulässig. Durch die vorgeschriebene Dachneigung von 30 bis 45 Grad wird ein einheitlicher Rahmen gesetzt.

Das weite Farbenspektrum von Rot bis Rotbraun erzielt eine überwiegend rote Wirkung der Dachlandschaft, ohne die roten, braunen und anthrazitfarbenen Dächer der bestehenden Wohngebäude zu verleugnen.

Zu Abs. 2 "Sockelhöhe"

Aus abwassertechnischen Gründen wird das Plangebiet um ca. 0,7 m aufgeschüttet werden. Damit die Gebäude und ihre Fassaden nicht als weithin sichtbarer Fremdkörper in der Landschaft stehen, ist die Sockelhöhe auf 0,5 m beschränkt. Die Eingrünung des Plangebietes durch eine Hecke aus Feldgehölzen dient ebenfalls der Einbindung in die Landschaft und hat neben der ökologischen Wirkung auf gestalterische Bedeutung.

Zu Abs. 3 "Doppelhäuser"

Die Festsetzung über die Anpassungspflicht von Doppelhäusern ist von rahmensetzender Gestaltbindung, um eine architektonische Einheit je Haushörper zu erzielen.

Zu Abs. 4 "Einfriedungen"

Durch diese Festsetzung soll eine "Abschottung" der privaten Grundstücke, insbesondere an den seitlichen Grundstücksgrenzen, zum öffentlichen Raum hin, vermieden werden. Somit ist auch die soziale Kontrolle des Straßenraumes gewährleistet.

5.3 Kinderspielplatz

Der Spielplatz befindet sich zentral im Plangebiet. Er ist für die Kinder gefahrlos über die Anliegerstraßen zu erreichen und

von dem am weitest gelegenen Grundstück etwa 400 m entfernt. Die festgesetzte Größe von 480 m² entspricht den Forderungen des Niedersächsischen Gesetzes über Spielplätze (NSpPG) und ermöglicht die Errichtung eines attraktiven Spielangebotes. Die neue Planstraße steht aufgrund ihres geringen Verkehrsaufkommens als Erweiterung der beispielbaren Fläche den Kindern zur Verfügung.

Spielplatznachweis

Nettowohnbauland	28.577 m ²		
Geschoßfläche	24.525 m ² (WR, WA ₁ , WA ₂)	GRZ= 0,4, I	
	24.525 m ² x 0,4 =		9.810,0 m ²
	4.052 m ² (WA ₃)	GRZ= 0,3, I	
	4.052 m ² x 0,3 =		1.215,6 m ²
			<u>11.025,6 m²</u>
Nettospielflächenbedarf (gemäß § 3 Abs. 2 NSpPG)	11.025,6 m ² x 0,02 =		220,5 m ²
Bruttospielflächenbedarf	220,5 m ² x 1,5 =		330,8 m ²
gemäß § 3 Abs. 2 NSpPG	330,8 m ²	<	450 m ²

Der Spielplatz muß gemäß NSpPG mindestens 450 m² groß sein.

5.4 Erschließung

Die überwiegend bereits vorhandene Bebauung im WA₁-Gebiet wird über die Boelckestraße erschlossen. Die Erschließung der vorgesehenen Hinterliegerbebauung auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen erfolgt durch privatrechtliche Regelung über die zur Straße liegenden Grundstücksteile. Der Anschluß an die Kanalisation und die Versorgungsleitungen erfolgt ebenfalls über die Boelckestraße.

Die Erschließung des Planbereiches II erfolgt von der Moordorfer Straße (B 442) an der Boelckestraße vorbei über eine Stichstraße mit Wendeplatz. Am Ende der Sackgasse ist ein Fußweg festgesetzt, der unter langfristigem Aspekt zu sehen ist. Er endet an einer Grabenparzelle; möglicherweise kann jedoch später eine Fußwegeverbindung in die freie Landschaft realisiert werden.

Die öffentliche Verkehrsfläche ist bewußt reduziert worden, um die versiegelten Flächen zu minimieren und die Erschließungskosten trotz der langen nicht zum Anbau bestimmten Zuwegung zu senken. Die Ver- und Entsorgung ist gesichert. Die Grundstücke werden an die Schmutz- und Niederschlagswasserkanäle angeschlossen, die in der Planstraße verlegt werden. Die Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet ist wegen des hohen Grundwasserspiegels nicht möglich. Aufgrund der Topographie des Geländes wird die Schmutzwasserbeseitigung über eine

Pumpstation mit Anschluß einer Druckrohrleitung an die vorhandene Kanalisation der Boelckestraße erfolgen. Um eine frostfreie Überdeckung der Leitung zu gewährleisten, wird eine Aufhöhung der geplanten Verkehrsfläche um ca. 70 cm erforderlich werden. Die Regenwasserableitung wird über den Graben an der nördlichen Plangebietsgrenze mit Anschluß an die Vorflut "Am Alten Sportplatz" erfolgen.

5.5 Lärmschutz

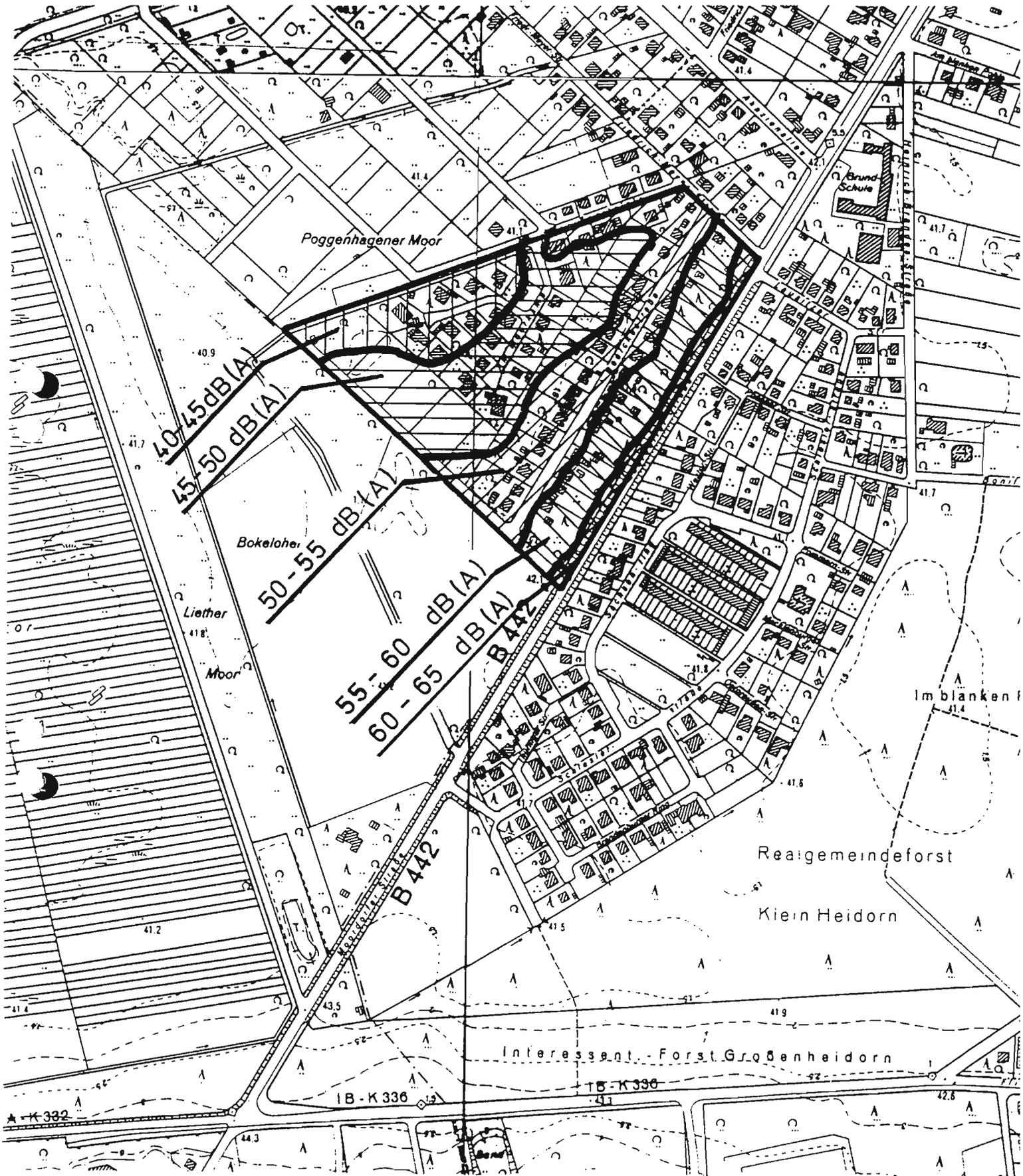
Bereits in der Einleitung wurde kurz auf die unterschiedlichen Emissionsquellen, die auf Poggenhagen wirken, eingegangen. Genannt wurde der Flugverkehr zum Flughafen Wunstorf, die Bundesbahnstrecke von Neustadt a. Rbge. nach Hannover und die Bundesstraße 442, die den direkten Anschluß an Neustadt darstellt.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat im Zusammenhang mit der Frage der zukünftigen Siedlungsentwicklung in Poggenhagen eine Untersuchung zur Ermittlung der Geräuschimmissionspegel und Erstellung eines Schallimmissionsplanes in Auftrag gegeben. Das Ingenieurbüro Bonk/Maire/Hoppmann hat ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten mit einem Schallimmissionsplan für Poggenhagen erstellt. Hierbei sollte flächendeckend die vorhandene Immissionssituation errechnet werden. Die Emissionen der Quellen Straßenverkehr und Schiene wurden hierbei rechnerisch unter Verwendung von Verkehrsangaben, die Emissionen des Fluglärms sowie eines ortsansässigen Gewerbebetriebes unter Verwendung von Meßergebnissen ermittelt.

Als Ergebnis der Untersuchung ist festzuhalten, daß lediglich die Emissionen von der Bundesstraße 442 für die weitere Betrachtung von Bedeutung sind.

Im Plangebiet treten folgende Werte auf:

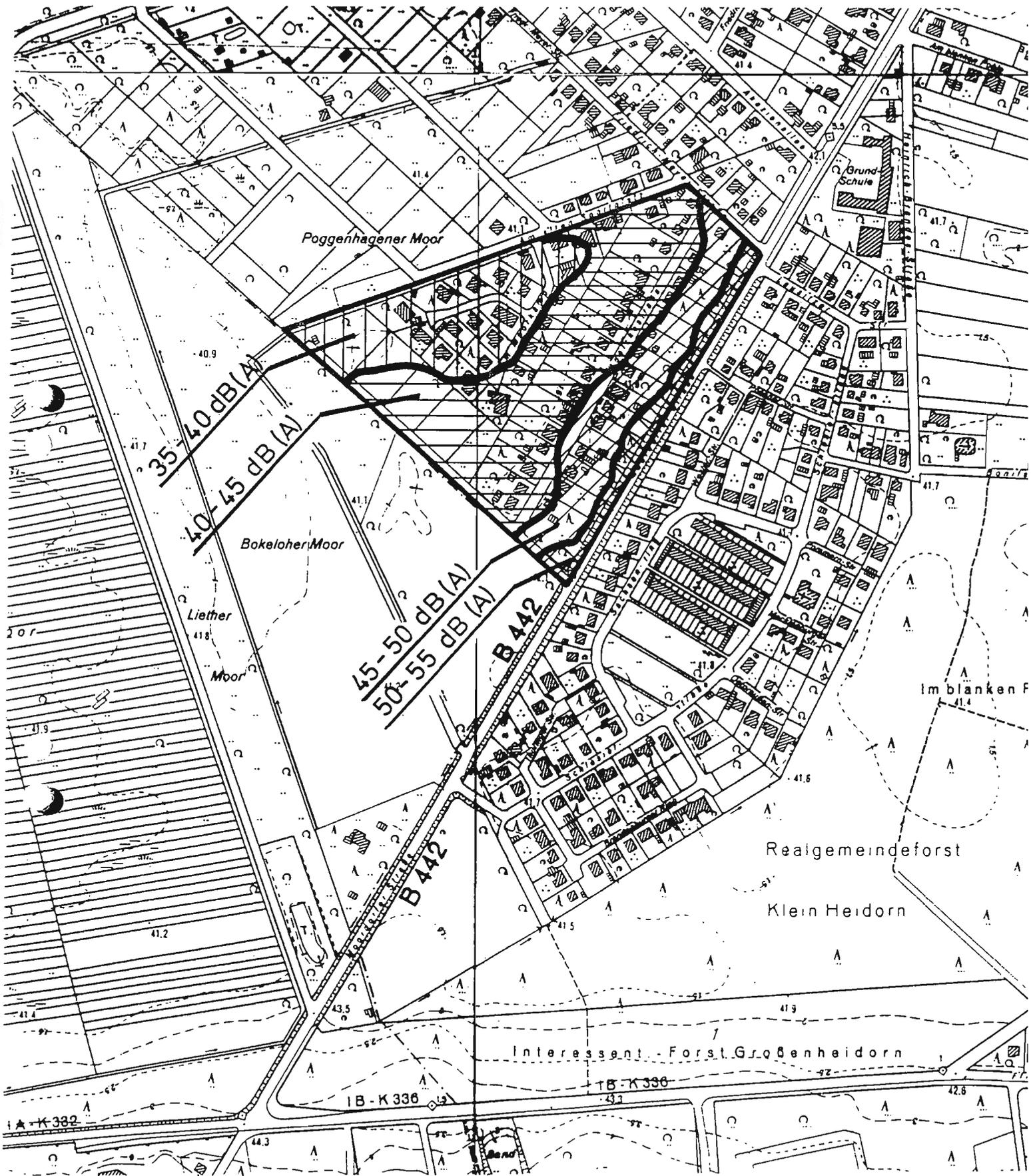
Lärmkarte 1



Emissionen
Situation Tag

M. 1:5000

Lärmkarte 2



Emissionen
Situation Nacht
M.1:5000

Das Beiblatt zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" enthält schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung.

In einem allgemeinen Wohngebiete (WA) soll der Tagwert von 55 dB und der Nachtwert von 40-45 dB nicht überschritten werden, um einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu gewährleisten. Ein reines Wohngebiet ist eine stärker schutzbedürftige Baugebietsart, so daß hier zur Orientierung der Tagwert von 50 dB und der Nachtwert von 35 - 40 dB herangezogen werden. Da es sich bei diesem Plangebiet ausschließlich um Verkehrsimmissionen handelt, sind die höheren Nachtwerte maßgeblich.

In den WA-Gebieten werden weder bei den Tag- noch bei den Nachtwerten die Orientierungswerte überschritten, so daß für diese Gebiete keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Im reinen Wohngebiet stellt sich die Situation jedoch anders dar. Die schalltechnischen Orientierungswerte werden tags in Teilbereichen des WR um 5 dB und nachts im ganzen Baugebiet um 5 dB überschritten. Da im Bebauungsplanbereich keine Abschirmung durch einen Wall oder eine Wand möglich ist, wurden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, um das Ruhebedürfnis der Bewohner ausreichend zu berücksichtigen.

Somit sind gesunde Lebensverhältnisse für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zukünftig ansässigen Menschen gewährleistet.

5.6 Natur- und Landschaftsschutz

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft (gemäß § 7 NNatG) zu erwarten. Der Bebauungsplan stellt zwar keinen Eingriff im Sinne eines Realaktes dar, aber er bereitet Eingriffe vor, indem er planungsrechtliche Grundlagen schafft. So muß hier über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Abwägung mit den allgemeinen Planungsgrundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB entschieden werden. Dies beinhaltet, daß folgende unvermeidbare zu erwartende Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes kompensiert werden (§ 8a Abs. 1BNatSchG).

PLANUNGSBEREICH I: BEBAUTER BEREICH

Dieser Bereich wird zur Zeit als private Hausgärten mit überwiegend standortfremden Gehölzen genutzt. Die ökologische Wertigkeit ist daher als relativ gering einzustufen. Eine Nachverdichtung durch die geplante Hinterliegerbebauung schont weitere Flächeninanspruchnahme im Außenbereich bei optimaler Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen. Unter ökologischen Gesichtspunkten ist dies begrüßenswert, so daß auf eine 100%ige Kompensation verzichtet werden kann. Der Eingriff durch die Wohnbebauung wird durch Fassaden- und Dachbegrünung oder die Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen ausgeglichen. In dem fast vollständig bebauten WA₁-Gebiet sind keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt, die einer Kompensation

bedürfen, zu erwarten. Eine über die festgesetzte Grundflächenzahl hinausgehende Versiegelung gemäß § 2 der textlichen Festsetzung wird mit dem Anpflanzen von standortheimischen Laubbäumen oder hochstämmigen Obstbäumen kompensiert.

PLANUNGSBEREICH II: UNBEBAUTER BEREICH

Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften

Die als Planungsbereich II gekennzeichnete Fläche des Bebauungsplanes wird zur Zeit landwirtschaftlich als extensives Grünland genutzt. Innerhalb der südwestlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine unvollständige Feldgehölzhecke aus verschiedenen standortgerechten Gehölzen und mehreren höheren Eichen und Birken.

Das Umfeld des Plangebietes besteht aus durch unterschiedliche Nutzung geprägte Bereiche. Im Osten schließt der Stadtteil Poggenhagen an. Der Siedlungsbereich wird von eingeschossiger Wohnbebauung geprägt. Die Gärten grenzen unmittelbar ans Plangebiet und weisen mehrere aus standortheimischen und standortfremden Gehölzen bestehende Baumgruppen auf.

Im Norden befindet sich das Poggenhagener Moor, welches durch eine schmale Fläche, die als Weide bzw. als Koniferenanpflanzung genutzt wird, vom Plangebiet getrennt ist.

Südwestlich grenzt eine halboffene Landschaft an. Intensiv genutzte Mähwiesen, Ackerflächen, Koniferenanpflanzungen und Buschgruppen wechseln hier kleinräumig. In etwa 250 m bis 300 m Entfernung zum Plangebiet liegt die Grenze des Naturschutzgebietes "Wunstorfer Moor". Dieses Schutzgebiet ist ein Lebensraum für gefährdete Tier- und Pflanzenarten und Bestandteil des Feuchtgebietes "Steinhuder Meer" mit internationaler Bedeutung. Um die ökologischen Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und den Moorbereichen bewerten zu können, wurde ein Gutachten erarbeitet. Ziel dieser Arbeit war insbesondere die Einschätzung der Folgen durch die Bebauung auf die Avifauna des Planbereiches selbst und auf die Randbereiche der angrenzenden Flächen.

Das Ergebnis der Untersuchung zeigt, daß das Plangebiet selbst von untergeordneter Bedeutung als Brut- und Nahrungshabitat, mit Ausnahme von Dorngrasmücke und Sumpfrohrsänger, ist.

Die Bedeutung der Fläche für die Avifauna besteht bis jetzt in ihrer Funktion als Pufferzone, wodurch die avifaunistische Wertigkeit der umliegenden Landschaft gesteigert wird.

Durch die Festsetzungen einer Grundflächenzahl von 0,3 und der Beschränkung der Geschossigkeit auf ein Vollgeschoß wird das Maß der baulichen Nutzung sehr niedrig angesetzt, um vermeidbare Beeinträchtigungen der Arten- und Lebensgemeinschaften zu unterlassen. Somit werden die ausgehenden Störungen von dem zukünftigen Siedlungsbereich gemindert. Zur weiteren Vermeidung von Beeinträchtigungen wird die unvollständige Feldgehölzhecke planungsrechtlich gesichert und durch weitere An-

pflanzungen ergänzt, um den abschirmenden Effekt zu verstärken. Als weitere Ausgleichsmaßnahme ist im Norden des Plangebietes ein etwa 45 m breiter Pufferraum zum Poggenhagener Moor festgesetzt. Diese Fläche soll der natürlichen Sukzession überlassen werden und anderen Vogelarten ein neues Brut- und Nahrungshabitat bieten.

Schutzgut Boden und Wasser

Im Bereich der Flurstücke 1/196, 1/68, 1/69, 1/70, 1/71 und dem nördlichen Teil der Wegeparzelle 1/67 befindet sich ein schwach überprägter Naturboden, der seit langem weitgehend extensiv bewirtschaftet wird. Die Grundwassersituation ist hier wenig beeinträchtigt. Somit haben die Schutzgüter Boden und Grundwasser aufgrund ihres Natürlichkeitsgrades in diesem Bereich eine besondere Bedeutung für den Naturschutz.

Der mittlere Teil der Wegeparzelle besteht aus einem unbeeinträchtigten aber verdichteten Boden. Der an die B 442 angrenzende Teil ist bereits als landwirtschaftlicher Weg ausgebaut und teilversiegelt.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Grundwasser erfolgen insbesondere durch Bodenversiegelung.

Geländeaufschüttungen, die zum Teil aus topographischen Gründen erforderlich sind, werden nicht als ein Eingriff gewertet, da sich die gleiche ökologische Wertigkeit in kurzen Zeiträumen wiederherstellt.

Die Versiegelung der Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz wird im Verhältnis 1 zu 0,5 (Eingriff zu Ausgleich) ausgeglichen und die Böden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz im Verhältnis 1 zu 0,3 (Eingriff zu Ausgleich). Der Ausgleich erfolgt durch die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Der Straßenraum wird durch standortheimische hochstämmige Laubbäume begrünt (ca. 10 % der öffentlichen Verkehrsfläche).

Eine darüber hinausgehende zulässige Versiegelung wird analog dem Planungsbereich I gemäß § 2 der textlichen Festsetzung mit dem Anpflanzen von standortheimischen Laubbäumen oder hochstämmigen Obstbäumen ausgeglichen.

Eingriff durch Versiegelung

1. Wohnbauland

WA₂ 3.912 m² Boden mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz
(1 zu 0,5)

3.912 m² x 0,4 (GRZ) = 1.565 m² Grundfläche
1.565 m² x 0,5 = 783 m² Ausgleichsfläche für die Eingriffe
im WA₂

WA₃ 4.052 m² Boden mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz
(1 zu 0,5)

4.052 m² x 0,3 (GRZ) = 1.216 m² Grundfläche
1.216 m² x 0,5 = 608 m² Ausgleichsfläche für die Eingriffe
im WA₃

783 m²
+ 608 m² = 1.391 m² erforderliche Ausgleichsfläche für
die Eingriffe auf dem Bauland

2. Öffentliche Verkehrsfläche

Fußweg 205 m² Boden mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz
Ausbau mit einem wasserdurchlässigen Oberflächen-
belag

$$205 \text{ m}^2 \times 0,3 = \underline{62 \text{ m}^2} \text{ Ausgleichsfläche}$$

Straße 2.290 m²

davon 1.406 m² Boden mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz
(1 zu 0,5)

ca. 10 % wird als Verkehrsgrün gestaltet,
d. h. - der Boden wird nicht versiegelt
- Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen

$$1.125 \text{ m}^2 (80 \%) \times 0,5 = \underline{563 \text{ m}^2} \text{ Ausgleichsfläche}$$

davon 370 m² Boden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz
(1 zu 0,3)

$$370 \text{ m}^2 \times 0,3 = \underline{111 \text{ m}^2} \text{ Ausgleichsfläche}$$

davon 514 m² die Fläche ist bereits versiegelt, so daß der Ausbau
keinen Eingriff in das Schutzgut Boden darstellt

$$\begin{array}{r} 62 \text{ m}^2 \\ + 563 \text{ m}^2 \\ + \underline{111 \text{ m}^2} \\ 736 \text{ m}^2 \end{array}$$

erforderliche Ausgleichsfläche für die Versiegelung
im öffentlichen Straßenraum

$$\begin{array}{r} 1.391 \text{ m}^2 \\ + \underline{736 \text{ m}^2} \\ 2.127 \text{ m}^2 \end{array}$$

erforderliche Ausgleichsfläche für die Versiegelung
des Bodens im Planungsbereich II

Schutzgut Luft

Das Schutzgut Luft erfährt durch die Planung keine erhebliche
Beeinträchtigung.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch die festgesetzte Eingrünung des neuen Ortsrandes und die
gestalterischen Anforderungen an die Baukörper wird eine
Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden.

6. Flächenbilanz

Geltungsbereich des Bebauungsplanes		36.140 m ²
<hr/>		
PLANUNGSBEREICH I		20.613 m ²
Nettowohnbauland		20.613 m ²
davon WR	8.610 m ²	
davon WA ₁	12.003 m ²	
<hr/>		
PLANUNGSBEREICH II		15.527 m ²
1. Straßenverkehrsfläche incl. Fußweg		2.495 m ²
2. Nettowohnbauland		7.964 m ²
davon WA ₂	3.912 m ²	
davon WA ₃	4.052 m ²	
3. Kinderspielplatz		480 m ²
4. Kompensationsflächen für die Eingriffe in den Naturhaushalt		4.588 m ²
4.1 Verkehrsgrünfläche		482 m ²
4.2 Flächen für Maßnahmen Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		4.106 m ²
davon A 1	1.703 m ²	
davon A 2	2.026 m ²	
davon A 3	377 m ²	

7. Kostenschätzung

	Anzahl/ Fläche/ Länge	Kosten je Stck./m ² /m	Kosten gesamt DM
1. Verkehrliche Erschließung			
1.1 Straßenbau incl. Straßen- begleitgrün	2.240 m ²	170, --DM/m ²	380.000, --
1.2 Straßenbeleuchtung	5	3.000, --DM	15.000, --
1.3 Fußweg	205 m ²	50, --DM/m ²	<u>10.250, --</u>
			405.250, --
2. Schmutzwasserbeseitigung			
2.1 Kanalisation SW			80.000, --
2.2 Pumpstation			55.000, --
2.3 Druckrohrleitung			<u>15.000, --</u>
			150.000, --
3. Regenwasserbeseitigung			
3.1 Kanalisation RW			80.000, --
3.2 Vorflutherstellung			<u>20.000, --</u>
			100.000, --
4. Kinderspielplatz	480 m ²		65.000, --
5. Ausgleichsmaßnahmen			
5.1 Ergänzung einer Hecke (A 1)	1.703 m ²		6.000, --
5.2 Anpflanzung von Feldge- hölzen (Verkehrsgrünfläche)	482 m ²	25, --DM/m ²	<u>12.050, --</u>
			18.050, --
6. Umlegungskosten	15.527 m ²		40.000, --
7. Planungskosten (Honorarkosten bis zur Fertigstellung)			
7.1 Verkehrliche Erschließung			28.400, --
7.2 Schmutz- und Regenwasserbeseitigung			30.000, --
7.3 Kinderspielplatz			6.700, --
7.4 Gutachten			<u>4.900, --</u>
			70.000, --
Gesamtkosten			848.300, -- =====

8. Maßnahme zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Zur Realisierung des Bebauungsplanes ist ein Umlegungsverfahren für den Planungsbereich II erforderlich. Die Erschließung dieses Planbereiches wird vertraglich auf einen Dritten übertragen, so daß der Stadt Neustadt a. Rbge. außer dem Verwaltungsaufwand keine Kosten entstehen.

9. Deckung eines dringenden Wohnbedarfs

In Poggenhagen ist das allgemein verfügbare Bauland knapp bemessen.

Aufgrund der verkehrsgünstigen und nahen Lage zur Kernstadt Neustadt a. Rbge., der guten ÖPNV-Anbindung zur Landeshauptstadt Hannover und der Eigenentwicklung Poggenhagens besteht eine erhebliche Nachfrage an Wohnbauland. Dieser Bedarf kann zur Zeit nicht gedeckt werden.

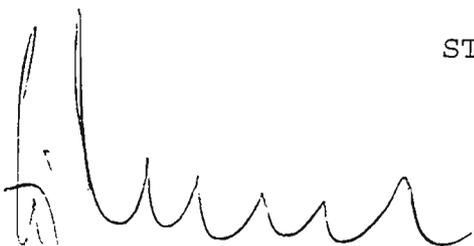
Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 1 BauGB-MaßnG Rechnung getragen werden.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 04.09.1997 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

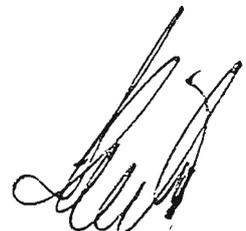
Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 909 „Am Moor“ der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Poggenhagen - vom 03.12.1996 bis einschließlich 10.01.1997 öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 10.09.1997

STADT NEUSTADT A. RBGE.



Bürgermeister



Stadtdirektor