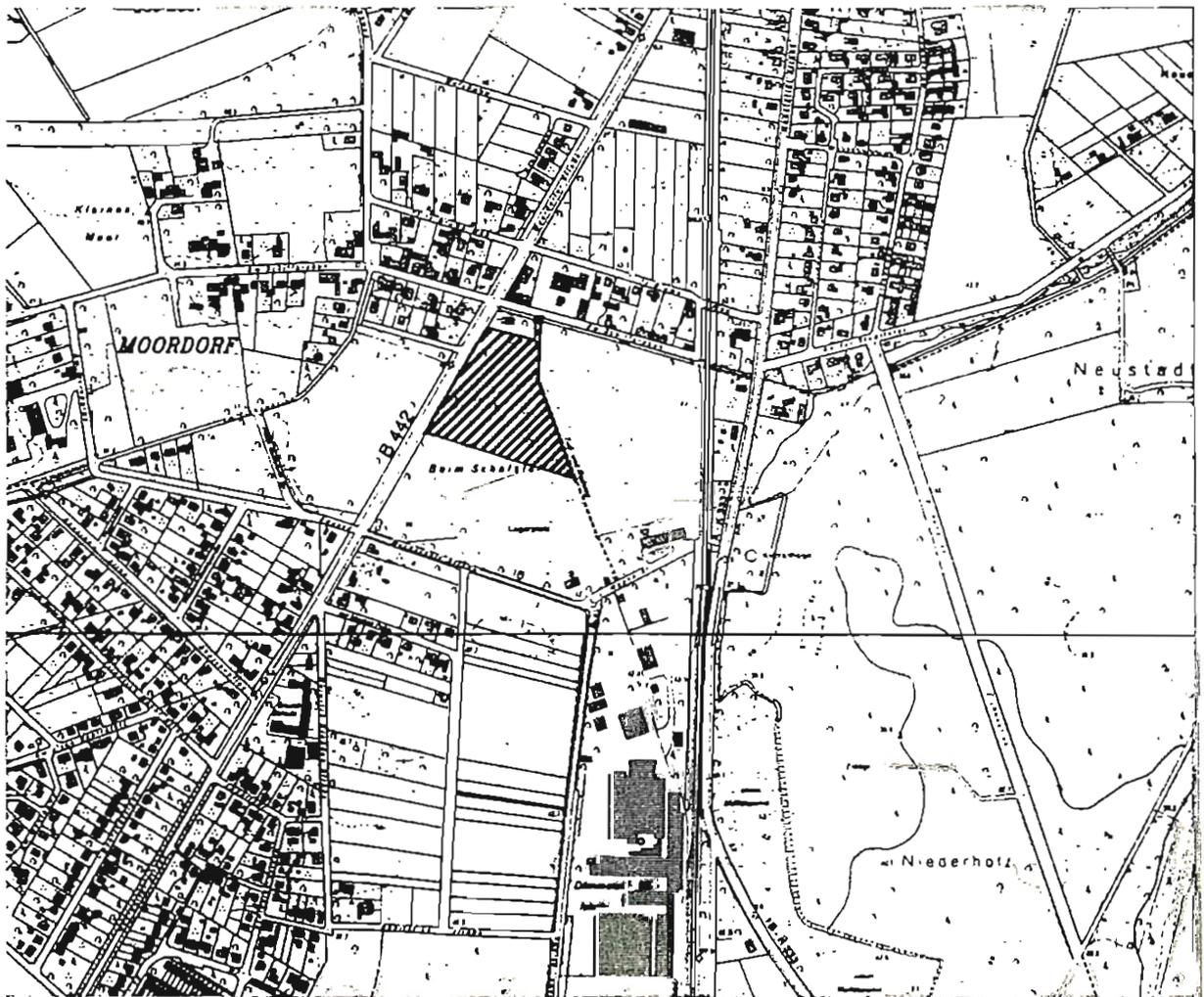


# BEGRÜNDUNG

## Bebauungsplan Nr. 910 "Dorfgemeinschaftsplatz" im Stadtteil Poggenhagen der Stadt Neustadt a. Rbge.

### 1. LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHE ABGRENZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im nördlichen Bereich des Stadtteiles Poggenhagen, dem ursprünglichen Dorf "Moordorf", welches auch heute noch den Versorgungsschwerpunkt Poggenhagens darstellt. Das Plangebiet liegt in einer Fläche, die sich östlich an die Bundesstraße 442 anschließt und sich zwischen der Eduard-Dyckerhoff-Straße, Am Schiffgraben und der Bundesbahnstrecke von Hannover nach Neustadt a. Rbge. befindet. Diese Fläche wird zum Teil als Wald und zum Teil landwirtschaftlich genutzt. Die Änderung bezieht sich auf einen Teil dieser Fläche und umfaßt im wesentlichen die Waldfläche sowie eine Wiese, die sich entlang der Moordorfer Straße erstreckt.



## 2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Der Siedlungsschwerpunkt Poggenhagens liegt wegen der regen Siedlungstätigkeit in der Vergangenheit in dessen nördlichen Teil. Hier befinden sich auch überwiegend die Infrastruktureinrichtungen, wie Bäcker, Fleischer, Schule, Kirche, Kinderspielkreis, Schützenhaus usw. Durch die Ausweisung neuer Wohngebiete (Im Eichenbrink, Am Moor, Heinrich-Brandes-Straße) wird diese Entwicklung bewußt weiter verfestigt. Von dieser Zielsetzung wird auch die Bebauungsplanaufstellung begleitet.

Die Dorfgemeinschaft Poggenhagen verfügt z. Zt. nicht über ausreichende Flächen, die für eine Festplatznutzung in Frage kommen. Die bisherigen Flächen reichen in ihrer Dimensionierung nicht mehr aus. Eine Erweiterung des vorhandenen Festplatzes an der Bonifatiusstraße ist auf den angrenzenden Flächen wegen der verschiedensten Eigentumsverhältnisse schwerlich möglich. Darüber hinaus liegt der alte Festplatz in unmittelbarer Nähe des Kinderspielkreises, der Kirche und der nahegelegenen Wohnbebauung, so daß hier zu Festzeiten Störungen (Musik, An- und Abfahrtsverkehr usw.), vor allem auch in den Abend- und Nachtstunden auftreten können.

Aus diesen Gründen ist es geboten, dem Wunsch der Dorfgemeinschaft Poggenhagen nachzugehen und einen anderen Standort für eine Festplatznutzung bzw. einen Dorfgemeinschaftsplatz, der der gesamten Poggenhägener Bevölkerung dienen soll, zu finden, der insbesondere folgende Kriterien erfüllt:

- zentrale Lage im Dorf
- gute verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit
- ausreichend große Flächen
- größere Entfernungen zu Wohnbebauungen, um Lärmbelästigungen zu Festzeiten zu vermeiden.

Der geplante Standort eines Dorfgemeinschaftsplatzes an der Moordorfer Straße erfüllt die genannten Voraussetzungen und ist daher sehr geeignet für eine derartige Nutzung. Darüber hinaus befindet sich die Fläche im Eigentum der Stadt Neustadt a. Rbge. und ist folglich für den Dorfgemeinschaftsplatz leicht verfügbar.

## 3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Der neu aufzustellende Bebauungsplan Nr. 910 "Dorfgemeinschaftsplatz" widerspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht und wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt.

Im Parallelverfahren wird eine Flächennutzungsplanänderung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchgeführt, wobei folgende Darstellungen gewählt worden sind:

Neu	Bisher
- Grünfläche	- Gemischte Baufläche
- Dorfgemeinschaftsplatz/ Festplatz	- Gewerbliche Bauflächen
- Öffentliche Parkfläche	

Die Flächennutzungsplanänderung ist durch Veröffentlichung der Genehmigungsbe-  
kanntmachung seit dem 05.09.1996 rechtswirksam.

#### 4. PLANUNGSVORSTELLUNGEN

Das Plangebiet wird teilweise als Wiese und teilweise als Wald genutzt.

Der Dorfgemeinschaftsplatz soll zukünftig sowohl dauerhafte Einrichtungen als auch temporäre Nutzungen beherbergen. Die dauerhaften Nutzungen sollen vorrangig in den vorhandenen Waldbestand integriert werden, um somit das hier sehr intakte Ortsbild so wenig wie möglich von baulichen und sonstigen Nutzungen zu beeinträchtigen. Für temporäre Nutzungen größeren Umfangs steht die angrenzende Wiesenfläche zur Verfügung. Hier können zeitlich befristet Nutzungen angeordnet werden, die keinen baulichen Aufwand erfordern und somit die Fläche weitgehend unangetastet lassen.

##### a) Waldfläche

Die zur Zeit als Wald genutzte Fläche wird als "öffentliche Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Dorfgemeinschaftsplatz/Festplatz" festgesetzt.

Die bauliche Nutzung der Fläche wird auf die Ausweisung einer durch "Baugrenze" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche mit der Zweckbestimmung "Dorfgemeinschaftshaus und Schießsportanlage" begrenzt. Ausschließlich in diesem Bereich werden Hochbauten zugelassen, wobei die überbaubare Fläche von ihrer Lage im Wald so gewählt ist, daß sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus so wenig wie möglich zu erblicken ist.

Die für eine Dorfgemeinschaftshaus- und Schießsportanlagennutzung erforderlichen Stellplätze werden unmittelbar im Zufahrtsbereich der dauerhaften Einrichtungen als "Nebenanlage" mit der Zweckbestimmung "Stellplätze" festgesetzt. Als erforderlicher Stellplatzbedarf werden die gemäß Niedersächsischer Bauordnung notwendigen Stellplätze für sonstige Versammlungsstätten errechnet. Hieraus ergibt sich voraussichtlich ein Mindeststellplatzbedarf von ca. 25 Stellplätzen, der mit der Ausweisung abgedeckt wird. Die Stellplätze werden mit einem wasserdurchlässigen Bodenbelag angelegt. Für temporäre Nutzungen, wie z. B. das Schützenfest, sollen keine Stellplätze gesondert vorgehalten werden. Die Besucher müssen ihre Kraftfahrzeuge im öffentlichen Straßenraum der Gemeindestraße abstellen. Außerdem handelt es sich in erster Linie um örtliche Besucher, die um die Stellplatzsituation wissen und daher ohnehin zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu Dorffesten erscheinen.

Die Verkehrssicherheit wird falls erforderlich wie in anderen Dörfern auch, durch verkehrsregelnde Maßnahmen in Abstimmung mit der Polizei und der Verkehrsbehörde in Zusammenarbeit mit den örtlichen Vereinen gesichert. Im Gegensatz zu der dauerhaften Nutzung eines Dorfgemeinschaftshauses und eines Schießstandes wird also für gelegentlich stattfindende Feste die Stellplatzpflicht durch die bestehenden öffentlichen Stellplätze im Straßenraum abgedeckt.

Außerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen für die Nebenanlagen sind Stellplätze unzulässig. Diese textliche Festsetzung soll sicherstellen, daß die Waldfläche so wenig wie möglich durch befestigte Flächen in Anspruch genommen wird und eine zentrale Anordnung erfolgt.

Dem Ziel, die baulichen Nutzungen (Hochbauten sowie Stellplatzanlagen) optisch in den Wald zu integrieren, wird dadurch Rechnung getragen, daß der Baumbestand an den Rändern des Plangebietes im Bereich des Waldes durch eine Festsetzung "Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gesichert wird. Damit wird erreicht, daß eine bauliche Inanspruchnahme dieses Schutzstreifens in einer Breite von 15 m, 25 m und 26 m, nicht beeinträchtigt wird.

Die verbleibende öffentliche Grünfläche im Inneren des Waldes ist ebenfalls als Grünfläche in Anlehnung an eine Waldnutzung zu gestalten, wobei die Begrünung dieser Fläche in Abhängigkeit von dorfgemeinschaftsplatztypischen Nutzungen erfolgen soll. So wären hier Nutzungen wie ein Spielplatz, ein Grillplatz oder eine Feuerwehrrübungsbahn durchaus im Einklang mit der Zielvorstellung einer natürlich gestalteten Waldfläche denkbar.

b) Wiesenfläche

Die sich heute schon als Wiese darstellende Fläche soll auch weiterhin ihre Funktion behalten. Sie stellt die optische freie Verbindung zwischen den östlich angrenzenden Ackerflächen und den jenseits der Bundesstraße 442 liegenden weiteren Freiflächen im Bereich Eichenbrink dar. Diese landschaftsästhetische Blickbeziehung soll auch weiterhin erhalten bleiben, indem in diesem Bereich bauliche Nutzungen gänzlich ausgeschlossen werden.

Die Wiese wird als "Öffentliche Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Dorfgemeinschaftsplatz/Festplatz" festgesetzt. Diese Festsetzungsart beinhaltet den Ausschluß baulicher Nutzungen, d.h. die Versiegelung des Untergrundes zur Verbesserung der Standortmöglichkeiten von temporären Nutzungen, wie z. B. Karussells, Festzelten sind hier unzulässig. Eine Versiegelung zum Zwecke der Befestigung und besseren Nutzbarkeit aus ökonomischer Sicht für Betriebe des Unterhaltungsgewerbes sollen hier nicht vorgesehen werden, da sie ohnehin nur zeitlich befristet max. vier- bis fünfmal pro Jahr die Wiesenfläche nutzen werden.

c) Privatrechtliche Vereinbarungen

Im Wege von privatrechtlichen Vereinbarungen wird die Stadt Neustadt a. Rbge. als Grundstückseigentümerin mit dem örtlichen Dorfgemeinschaftsverein Nutzungsverträge abschließen, in denen genau geregelt wird, wie häufig welche Nutzungen an welchem Ort stattfinden können. Hier ist zu regeln, daß die Wiesenfläche lediglich maximal fünfmal im Jahr durch temporäre Nutzungen in Anspruch genommen werden kann. Dabei ist sicherzustellen, daß der ursprüngliche Zustand der Wiese nach den Nutzungen wiederhergestellt wird. Im gegenseitigen Einvernehmen ist über die Nutzungsansprüche zu verhandeln und im Interesse der Schonung von Natur und Landschaft ein Nutzungsmaß zu finden, welches allen Beteiligten entgegenkommt. Vielmehr soll flexibel im Wege von privatrechtlichen Verträgen auf die Nutzungsvorstellungen der dörflichen Gemeinschaft eingegangen werden können.

Im Bereich der Waldfläche ist durch die planungsrechtlichen Vorgaben weitgehend bestimmt, welche Nutzungen an welcher Stelle erfolgen können. Grundsätzlich wird sich die Stadt Neustadt a. Rbge. jedoch ein Mitspracherecht bei den übrigen Nutzungen vorbehalten und dies entsprechend regeln.

d) Natur und Landschaft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist gleichzeitig die Eingriffssituation auf dem Plangrundstück abschließend zu regeln. Dies wurde mit dem am 01.05.93 in Kraft getretenen Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz durch die Änderung des § 8 a Bundesnaturschutzgesetz geregelt. Als Abwägungstatbestand ist die vorhandene Situation der geplanten Situation gegenüberzustellen und zu bewerten.

Der Bebauungsplan bereitet für das Plangebiet eine bauliche Nutzung ausschließlich im Bereich der Waldfläche vor. Der Gehölzbestand der Waldfläche soll weitestgehend erhalten bleiben, wobei im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche und im Bereich der Nebenanlagen eine Selektion des Bestandes vorzunehmen ist. Insbesondere die Randbereiche des Waldes weisen auch heute schon einen intakten Bestand auf, der durch eine entsprechende Festsetzung in einer Breite bis zu 26 m erhalten bleiben soll. Im Inneren der Fläche ist auch heute schon ein sehr desolater Zustand zu erkennen, so daß die Ausweisung der Flächen, die für eine Versiegelung in Frage kommen, als unproblematisch anzusehen sind. Auch im Bereich der geplanten Nebenanlagen handelt es sich nicht mehr um einen besonders erhaltenswerten Baumbestand. Vielmehr ist der Baumbestand auch gerade in diesem Bereich abgängig.

Unzweifelhaft wird jedoch die Funktion des Waldes durch die Dorfgemeinschaftsplatznutzungen beeinträchtigt. Die Beeinträchtigung bewegt sich dabei in einem sehr geringen Rahmen. Flächenversiegelungen sind ausschließlich im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche für das Dorfgemeinschaftshaus und die Nebenanlagen vorgesehen. Als Ersatz für diese Beeinträchtigung und den Funktionsverlust des Waldes soll im Verhältnis von 1 zu 2 für die in Anspruch genommene Waldfläche (überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen für Stellplätze, Dorfgemeinschaftsplatz) an anderer Stelle außerhalb des Plangebietes im Bereich "Imbusch"/In der Schockenkammer" (Gemarkung Scharrel, Flur 2, Flurstück 80) eine Ersatzaufforstung realisiert werden. Die Fläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet H 10 und ist im Städtischen Waldentwicklungsplan, der in Abstimmung mit dem Forstlichen Rahmenplan aufgestellt wurde, als Vorranggebiet für Wiederaufforstung dargestellt. In der Maßnahmenkarte zum Landschaftsplan wird für diese Fläche (Vorranggebiet für Natur und Landschaft) eine Extensivierungsempfehlung ausgesprochen.

Die Ersatzmaßnahme wird spätestens im Herbst/Winter 1998 durchgeführt werden.

Der Standort ist ein mäßig grundwasserbeeinflußter, mäßig nährstoffversorgter, schluffig-schlickiger Talsand mit schluffigen Einlagerungen im Unterboden, Standortziffer des ökologischen Schätzrahmens: 33,3,56. (s. auch Ergebnisse der Standortkartierung der Int.- Forst Scharrel Abt. 2a).

Derartige Standorte sind nach der Waldbauplanung der Nds. Landesforstverwaltung, mit den vorgenannten Baumarten Stieleiche/Hainbuche und Rotbuche aufzuforsten. Vorgesehen ist daher konkret, den stärker besonnten Teil der Freifläche mit den Baumarten Stieleiche und Hainbuche zu bepflanzen. Die zum Wald hin gelegenen Teile der Fläche (Seitenschutz) werden der schattentoleranten Baumart Rotbuche zugewiesen.

Ergänzt wird diese Zusammensetzung durch standortgemäße Nebenbaumarten wie Winterlinde, Spitzahorn, Hartriegel und Haselnuß. Die Maßnahme beinhaltet neben der Pflanzung auch den Zaunbau, Schutzmaßnahmen gegen Raupen und Mäuse, die Jungwuchspflege sowie die Bestandspflege für den Fertigstellungszeitraum nach 30 Jahren.

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Neustadt a. Rbge. Durch die Eintragung einer Baulast wird öffentlich-rechtlich abgesichert, daß die Fläche für diese Maßnahme zur Verfügung steht. Die Baulast wirkt auch gegenüber einem möglichen Rechtsnachfolger, so daß die Nachhaltigkeit gewährleistet ist.

e) Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung des Dorfgemeinschaftsplatzes soll über die Straße "Am Schiffgraben" erfolgen.

Der parallel zur Straße verlaufende Schiffgraben ist ein Gewässer III. Ordnung. Für den Einbau einer Verrohrung als Überfahrt zum Dorfgemeinschaftsplatz ist ein Genehmigungsverfahren nach § 91 NWG (Niedersächsisches Wassergesetz) erforderlich.

f) Technische Erschließung

Die Regenwasser- und Schmutzwasserentsorgung des Grundstückes ist gesichert. Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluß an die Kanalisation in der Straße "Am Schiffgraben". Das anfallende Niederschlagswasser wird großflächig auf dem Grundstück durch Versickerung schadlos beseitigt.

g) Kosten

Die nachfolgende Kostenschätzung beinhaltet die Realisierung sämtlicher in dem Bebauungsplangebiet vorgesehenen Nutzungen. Die veranschlagten Preise würden entstehen, wenn Firmen nach der Verdingungsordnung für Bauleistungen und öffentlichen Ausschreibungen mit den Ausführungen der Bauleistungen beauftragt würden.

Die Gesamtkosten werden aber nicht der Stadt Neustadt a. Rbge. entstehen, da die Dorfgemeinschaft Poggenhagen (Verschönerungsverein Poggenhagen von 1964 e. V.) es zu ihrer Aufgabe erklärt hat, alle Maßnahmen selber im Laufe eines Zeitraumes von mehreren Jahren auszuführen.

Die Durchführung der Ersatzaufforstung ergibt sich zwingend für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes. Die dadurch entstehenden Kosten von etwa 18.000,00 DM übernimmt vertraglich vereinbart der Verschönerungsverein Poggenhagen. Durch aktive Mithilfe bei der Realisierung der Maßnahme können durch Eigenleistungen die Kosten auf etwa 10.300,00 DM reduziert werden.

Die Verwaltungsgebühr für die Eintragung der Baulast in das Baulastenverzeichnis von 300,00 DM ist ebenfalls von dem Verschönerungsverein zu tragen.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Dorfgemeinschaft, auf städtischem Grundstück durch Eigeninitiative ihren bislang fehlenden Dorfgemeinschaftsplatz einzurichten. Mit dieser Zweckbestimmung hatte die Fa. Dyckerhoff im Jahre 1992 der Stadt Neustadt a. Rbge. das betreffende Grundstück kostenlos übereignet.

## KOSTENSCHÄTZUNG

	Anzahl Fläche Länge	Kosten je Stck/m <sup>2</sup> /m	Kosten gesamt DM
1) Verkehrliche Erschließung			
1.1 Zufahrt	900 m <sup>2</sup>	110,-- DM/m <sup>2</sup>	99.000,--
1.2 Verrohrung Graben "Am Schiffgraben"	6 m		20.000,--
1.3 Stellplätze	320 m <sup>2</sup>	50,-- DM/m <sup>2</sup>	16.000,--
1.4 Fußwege 13.500,- -	...300 m <sup>2</sup>	45,-- DM/m <sup>2</sup>	
2) Schmutzwasser- entsorgung			
2.1 Druckrohrleitung	170 m	100,-- DM/m	17.000,--
2.2 Pumpstation	1	10.000,-- DM	10.000,--
3) Hochbauten			
3.1 Dorfgemein- schaftshaus	1		700.000,--
3.2 Schießstand	1		300.000,00
4) Versorgungsleistungen (Gas, Wasser, Elt.)			60.000,--
5) Außenanlagen			
5.1 Spielplatz (Rasenfläche mit 3 Geräten)	1		20.000,00
5.2 Grillplatz	1		6.000,--
5.3 Feuerwehrrübungs- bahn (Rasenbahn)	800 m <sup>2</sup>	10,-- DM/m <sup>2</sup>	8.000,--
5.4 Grünanpflanzungen (Anlage und 2 Jahre Fertigstellungspflege)	400 m <sup>2</sup>	20,-- DM/m <sup>2</sup>	8.000,--
6) Ersatzaufforstung	10.000 m <sup>2</sup>		18.000,00
<b>Gesamtkosten:</b>			<b>1.295.500,00</b>

h) Flächenbilanz

Wiesenfläche		8.430 m <sup>2</sup>
davon		
Festplatz	7.905 m <sup>2</sup>	
Zufahrt	525 m <sup>2</sup>	
Waldfläche		12.890 m <sup>2</sup>
davon		
Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen	7.876 m <sup>2</sup>	
überbaubare Grundstücksfläche	1.340 m <sup>2</sup>	
Nebenanlagen f. Stellplätze	877 m <sup>2</sup>	
Dorfgemeinschaftsplatz	<u>2.797 m<sup>2</sup></u>	
	5.014 m <sup>2</sup>	
<b>Geltungsbereich des Bebauungsplanes</b>		<b><u>21.320 m<sup>2</sup></u></b>

i) Übrige Planungsvorgaben

Sowohl hinsichtlich der Gestaltung des geplanten Dorfgemeinschaftshauses und der Schießsportanlage sowie der Art der Bepflanzung und der Anlage der Nebenanlagen auf dem Grundstück sollen keine konkreteren Festsetzungen getroffen werden. Vielmehr wird die Stadt Neustadt a. Rbge. mit dem Dorfgemeinschaftsverein Vereinbarungen dahingehend treffen, daß sämtliche Maßnahmen auf dem Grundstück mit den Fachämtern der Verwaltung im einzelnen abzuklären sind. Darüber wird sichergestellt werden können, daß hier eine zufriedenstellende Bewirtschaftung der Fläche erfolgen wird.

Stadt Neustadt a. Rbge.  
Stadtplanungsamt  
Im Auftrage

*Kull*

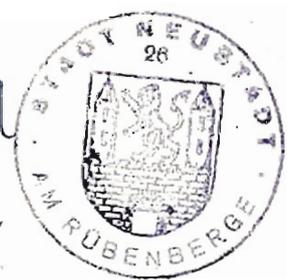
(Kull)

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 02.04.1998 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 910 „Dorf-gemeinschaftsplatz“ der Stadt Neustadt a. Rbge. - Stadtteil Poggenhagen - vom 14.11. bis einschließlich 15.12.1997 öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 06.04.1998

STADT NEUSTADT A. RBGE.

 Bürgermeister		 Stadtdirektor
--	--	--

61ku0601.beg

2. z. d. A.

B  $\frac{6}{4}$  6. 6/4.