

**Bauleitplanung der Stadt Neustadt a. Rbge.  
Reg. – Bez. Hannover – Region Hannover**

**-Begründung-**

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

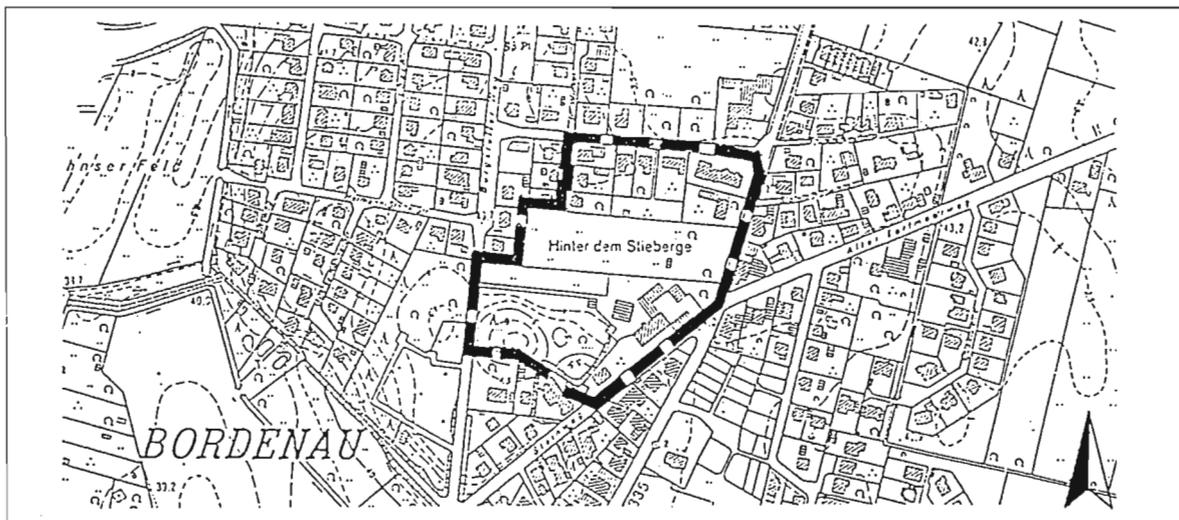
**B-Plan Nr. 951**

**"Ahnser Feld"**

**ST Bordenau**

**- 5. Änderung -**

Abschrift



**Matthias Reinold - Planungsbüro**

Dipl.-Ing. f. Raum- u. Stadtplanung (IfR/SRL)  
Kleinenwieden 35, 31840 Hessisch Oldendorf  
Telefon 05152-1566 - Telefax 05152 - 51857

## Gliederung

<b>1. Grundlagen</b>	<b>2</b>
<b>2. Planungsrelevante Rahmenbedingungen</b>	<b>2</b>
<b>3. Aufgaben des B-Planes</b>	<b>3</b>
<b>4. Städtebauliches Konzept</b>	<b>4</b>
4.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
4.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	5
4.3 Zustand des Plangebietes	6
<b>5. Inhalte des B-Planes</b>	<b>8</b>
5.1 Bauliche Nutzung	8
5.2 Verkehrsflächen	10
5.3 Kinderspielplatz	11
5.4 Örtliche Bauvorschriften	11
5.5 Belange des Umweltschutzes	12
5.5.1 Belange von Natur und Landschaft	12
5.5.2 Belange des Immissionsschutzes	22
5.5.3 Altablagerungen	25
<b>6. Flächenbilanz</b>	<b>25</b>
<b>7. Durchführung des B-Planes</b>	<b>25</b>
7.1 Bodenordnende Maßnahmen	25
7.2 Ver- und Entsorgung	26
7.3 Kosten für die Gemeinde	27
<b>8. Abwägung</b>	
<b>9. Verfahrensvermerke</b>	

## Anlagen

## 1. Grundlagen

Das Verfahren zur 5. Änderung des B-Planes Nr. 951 "Ahnsers Feld", ST Bordenau, wurde mit Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Neustadt a. Rbge. vom 16.09.2002 eingeleitet. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Neustadt a. Rbge. stellt für den Bereich dieses B-Planes gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen und Grünflächen dar.

Da der B-Plan als Art der baulichen Nutzung neben öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen ein WA-Gebiet und ein MI-Gebiet festsetzt, kann die Entwicklung aus dem wirksamen FNP angenommen werden. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen.

Der B-Plan erstreckt sich auf Flächen, die bereits durch den Ursprungsbebauungsplan Nr. 951 „Ahnsers Feld“ planungsrechtlich erfasst sind und Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung beinhalten. Der gegenwärtig nicht von Bebauung eingenommene und überwiegend landwirtschaftlich genutzte Bereich, der im Ursprungsbebauungsplan Nr. 951 als Fläche für die Landwirtschaft und als Dorfgebiet festgesetzt ist, soll städtebaulich neu geordnet werden. Aus diesem Grund ist die 5. Änderung des B-Planes erforderlich. Die bisher nicht von Bebauung eingenommene Fläche wird zukünftig nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, da die landwirtschaftliche Hofstelle aufgegeben wird.

Im Plangebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen. Auf den Hinweis, der auf den B-Plan aufgetragen ist, wird Bezug genommen.

## 2. Planungsrelevante Rahmenbedingungen

Der Bauleitplan ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen; gem. § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Die mit dem B-Plan Nr. 951 "Ahnsers Feld", ST Bordenau, verbundenen Ziele und Zwecke sind mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Die 5. Änderung des B-Planes Nr. 951 wird aus den Darstellungen des wirksamen FNP entwickelt, so dass regionalplanerische Belange nicht berührt werden.

## 3. Aufgaben des B-Planes

Der B-Plan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich i. S. einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Die öffentlichen und privaten Belange sollen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der B-Plan ist darüber hinaus auch Grundlage für die weiteren Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planungen nach den Vorschriften des BauGB.

## 4. Städtebauliches Konzept

### 4.1 Räumlicher Geltungsbereich

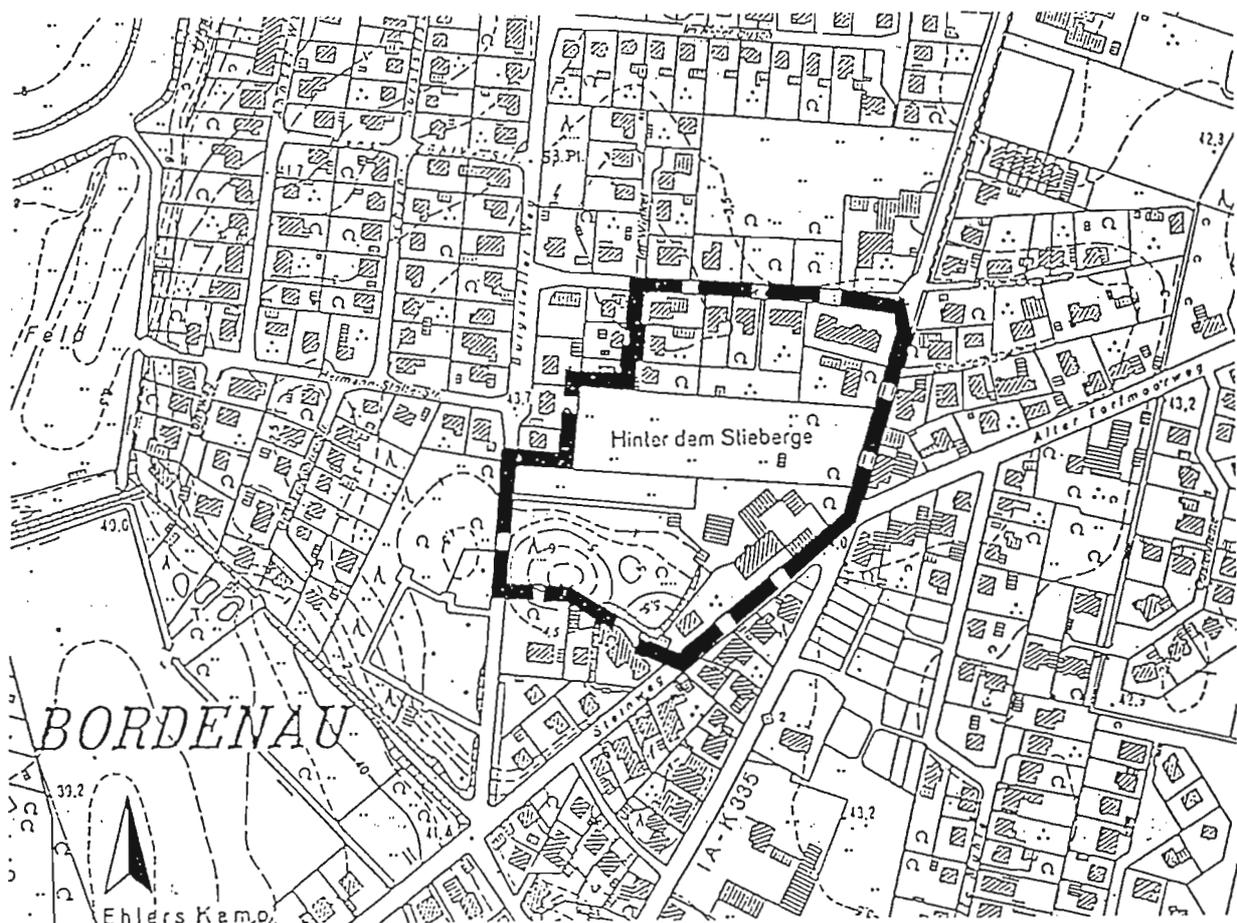
Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 1,39 ha und befindet sich südlich der L 433 und östlich des bereits realisierten Baugebietes Ahnser Feld. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die südliche und östliche Grenze des Flst. 301/5, die östliche Grenze des Flst. 301/4, die südliche und östliche Grenze der Flst. 299/13, die westliche und nördliche Grenze des Flst. 299/33 und durch die südliche Grenze des Birkenweges.

Im Osten: durch die westliche Grenze der Bordenauer Straße und des Steinweges.

Im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flst. 382/1, 381/14 und 381/13.

Im Westen: durch die östliche Grenze der Burgsteller Weges.



Lage des räumlichen Geltungsbereiches (Maßstab 1:5.000)

## 4.2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die 5. Änderung des B-Planes Nr. 951 "Ahnser Feld", ST Bordenau, hat die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung von Wohngebäuden zur Deckung des sich auf den ST Bordenau beziehenden Wohnbaulandbedarfs zum Ziel. Gleichzeitig sollen private Grundstücksflächen, die gegenwärtig als Garten bzw. Grabeland genutzt werden und den nördlich angrenzenden bebauten Grundstücksflächen zugeordnet sind, einer Bebauung zugeführt werden. Diese Teilflächen stellen in Beziehung zum angrenzenden Siedlungsumfeld und zur geplanten Siedlungsergänzung einen sinnvollen städtebaulichen Zusammenhang dar, so dass die Einbeziehung und Überplanung mit dem Ziel der Innenentwicklung von bisher nicht baulich genutzten Flächen vereinbar ist und damit auch zu einer geordneten und nachhaltigen Entwicklung beiträgt.

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befindlichen unbebauten Flächen werden gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt (Weide). Die landwirtschaftliche Hofstelle wird jedoch aufgegeben, so dass die im Kernbereich Bordenaus gelegenen Flächen im Sinne einer Innenentwicklung zur Deckung des örtlichen Baulandbedarfs zur Verfügung gestellt werden. Durch die Förderung der Innenentwicklung werden weitere Siedlungsentwicklungen am Ortrand vermieden. Durch die Ausnutzung bestehender Infrastruktureinrichtungen (Straßen, Ver- und Entsorgungsleitungen, etc.) soll eine sich in den gewachsenen Ort einfügende Siedlungsergänzung vorgenommen werden.

Zur Deckung des auf den ST Bordenau bezogenen Wohnbedarfs sollen überwiegend Wohngebäude zugelassen werden, die sich hinsichtlich der Proportionen und Bebauungsdichte in den angrenzenden Siedlungsbereich integrieren. Zu diesem Zweck wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für die Flächen, die der Bordenauer Straße zugewandt sind und somit der gemischten Nutzungsstruktur, die beidseits der Bordenauer Straße prägend ist, entspricht, soll ein Mischgebiet festgesetzt werden. Die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle soll hierdurch auch Möglichkeiten der Umnutzung bisher landwirtschaftlich genutzter baulicher Anlagen erhalten.

Die Entwicklung und gestalterische Ausformung dieses Baugebietes soll sich eng an die Vorgaben der umgebenden und gewachsenen Bebauungsstrukturen anlehnen und diese aufnehmen. Die bereits für den ST Bordenau bestehenden örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert auch für den räumlichen Geltungsbereich dieses B-Planes, soweit die bestehende Gestaltungssatzung die betroffenen Flächen einschließt.

Die den Planbereich prägenden Grünflächen (privater Park) werden als markante städtebauliche Elemente und zur Schonung von Natur und Landschaft erhalten und entsprechend festgesetzt. Zur hinreichenden Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wird die mit dieser Bauleitplanung verbundene Eingriffsintensität ermittelt und bewertet. Auf die Regelungen der bestehenden Baumschutzsatzung wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Plangebietsinterne Festsetzungen der Grünordnung als auch die mit dieser Baugebietsentwicklung beabsichtigte Berücksichtigung und Förderung ökologischer Bauweisen sollen als Beitrag zur Kompensation verstanden werden.

### 4.3 Zustand des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des B-Planes Nr. 951 befindet sich im Kernbereich des ST Bordenau und erstreckt sich auf Flächen nördlich des Steinweges, östlich der Burgfelder Straße und westlich der Bordenauer Straße. Im Norden wird der Planbereich durch den Birkenweg begrenzt, der bereits der Erschließung der südlich angrenzenden bebauten Grundstücksflächen dient.

Für den Planbereich der 5. Änderung des B-Planes Nr. 951 ist die nördlich des Steinweges befindliche landwirtschaftliche Hofstelle (Steinweg Nr. 75) mit den nördlich und westlich anschließenden landwirtschaftlichen Hof- und Weideflächen kennzeichnend. Die Hofstelle wird jedoch zukünftig nicht mehr bewirtschaftet, so dass ein Konflikt zwischen bestehender landwirtschaftlicher Nutzung und heranrückender Wohnbebauung nicht ableitbar ist. Diese Bauleitplanung erfolgt in enger Abstimmung und Zustimmung mit dem betroffenen Landwirt. Gegenwärtig werden auf dem Betriebsgrundstück in geringem Umfang Schweine und Hühner gehalten. Die nördlich angrenzende Weide wird als Pferdeweide genutzt. Aus der unmittelbaren Umgebung wurden bisher keine Beeinträchtigungen durch Lärm, Geruch oder Stäube bekannt.

Die südlich des Birkenweges befindlichen baulichen Anlagen stellen sich überwiegend als ein- bis max. zweigeschossige Wohngebäude dar. Diese Flächen sind bereits Bestandteil des B-Planes Nr. 951 und werden zur Darlegung der städtebaulichen Gesamtsituation (Anstoßeffekt) insbesondere hinsichtlich der südlich unmittelbar anschließenden baulichen Entwicklung einbezogen.

Die im Bereich des südwestlichen Planbereiches befindliche private Grünfläche stellt sich aufgrund der zahlreichen großkronigen Bäume als dicht bewachsener Parkbereich dar. Im Vorfeld dieser Bauleitplanung wurde das zuständige Forstamt und die Revierförsterei beteiligt. Die vorgetragenen Hinweise und Anregungen hinsichtlich der Einhaltung ausreichender Abstände, Pflege und Entwicklung eines Saumbereiches wurden erörtert und entsprechend in die Planung einbezogen.

Aus der nachfolgenden Planübersicht werden die gegenwärtigen Arten der Bodennutzungen ersichtlich.

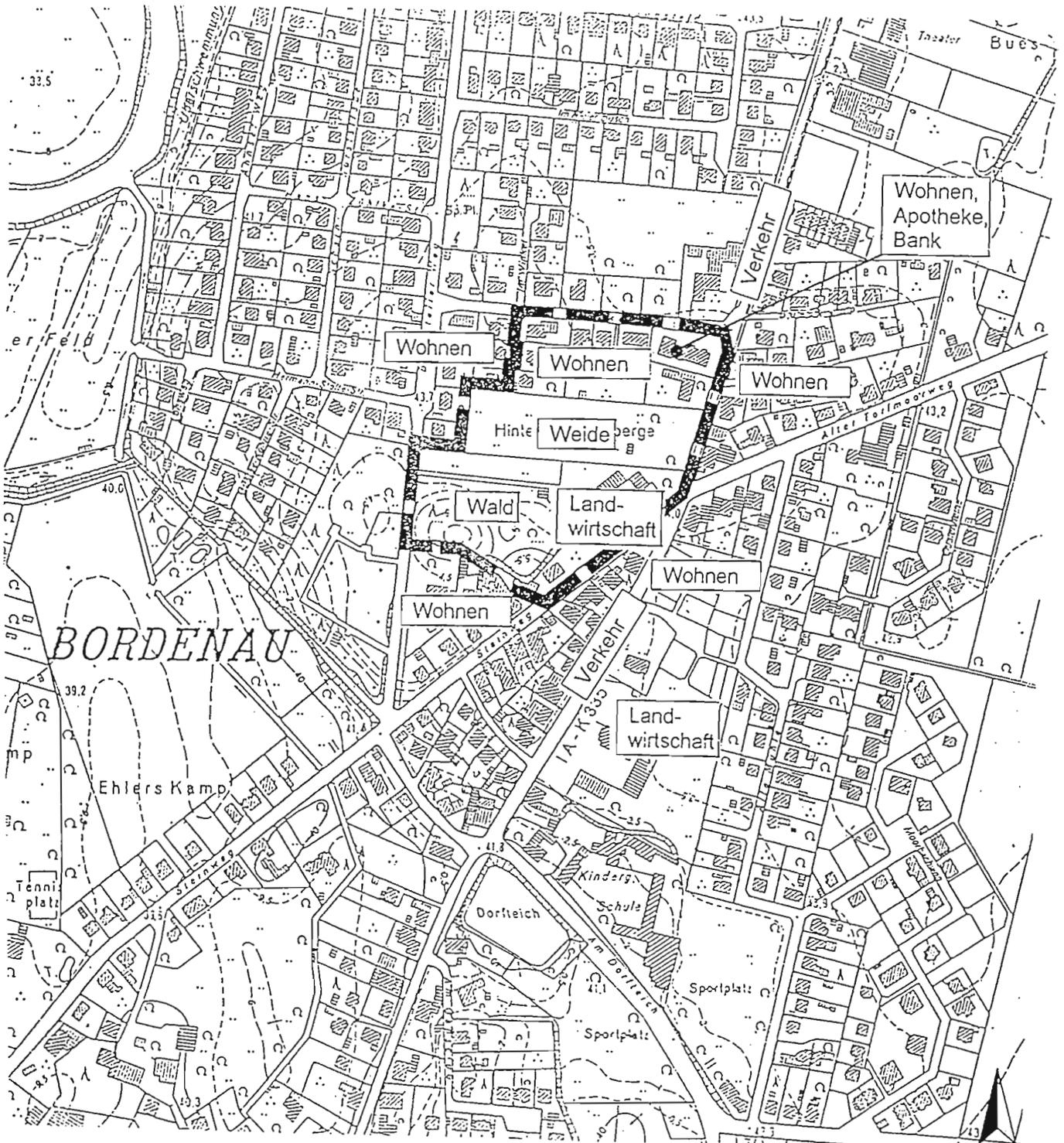


Abbildung der den Planbereich umgebenden Nutzungen (Maßstab 1:5.000)

## 5. Inhalte des B-Planes

### 5.1 Bauliche Nutzung

Für die innerhalb des B-Planes festgesetzten Bauflächen wird ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und ein **Mischgebiet (MI)** gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

#### Allgemeine Wohngebiete (WA)

Um die Unterschiede zwischen den schon im Planbereich rechtsverbindlich festgesetzten und den hinzukommenden WA-Gebieten deutlich zu machen, werden die jeweiligen Bereiche in ein WA 1 – Gebiet (bereits festgesetzte WA-Gebiete) und in ein WA 2 – Gebiet (neu hinzukommende WA-Gebiete) gegliedert. Aus Gründen des Immissionsschutzes werden darüber hinaus durch die Indexkennzeichnung \*) weitere „Gliederungen“ der hiervon betroffenen Bauflächen vorgenommen. Diese beinhaltet jedoch keine Einschränkung der Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung.

#### WA1-Gebiet

Innerhalb des WA1-Gebietes wird die Art der baulichen Nutzung über die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes nicht eingeschränkt. Ein nachträglicher Eingriff in bestehende Bodenrechte soll nicht vorgenommen werden.

Die im WA1-Gebiet bereits festgesetzten Baugrenzen und überbaubaren Grundstücksflächen werden bzgl. der südlich an den Birkenweg angrenzenden überbaubaren Grundstücksfläche unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Westlich der Bordenauer Straße sind überbaubare Grundstücksflächen entsprechend der seitens des betroffenen Grundstückseigentümers vorgetragenen Anregungen vergrößert worden. Die wesentlichen Grundzüge der Planung werden jedoch hiervon nicht unmittelbar berührt.

Unverändert bleiben auch die dort festgesetzten Maße der baulichen Nutzung, die im Bereich der festgesetzten zweigeschossigen Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3, einer Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,4 bzw. 0,6 und einer offenen Bauweise festgesetzt sind. Im Bereich der festgesetzten eingeschossigen Bauweise wird die GRZ = 0,3, die GFZ = 0,3 und die offene Bauweise unverändert übernommen.

#### WA2-Gebiet

Folgende Einrichtungen sind innerhalb der festgesetzten WA 2-Gebiete nicht zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen

Der Ausschluss der Nutzungen erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 i. V. m. § 4 BauNVO.

Dieser B-Plan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines sich in die vorhandene Ortslage Bordenau einfügenden Wohnbereiches schaffen. Insbesondere soll sich in Anlehnung an die den Planbereich im Norden und Westen umgebende Siedlungsstruktur (überwiegend Wohnnutzungen) eine Nutzung einfinden, die auf die bereits realisierte keinen erheblich beeinträchtigenden Einfluss nimmt.

Aufgrund der o.b. zentralen Lage des Plangebietes werden Nutzungen, die geeignet sind durch gewerbliche Zweckbauten (Lager etc.) den Kernbereich Bordenau negativ zu beeinflussen, innerhalb dieses Plangebietes ausgeschlossen. Darüber hinaus soll mit dem Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungs-gewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) bewirkt werden, dass die Wohnqualität der angrenzenden Wohnbebauung Ahnser Feld nicht zusätzlich durch Lärm- bzw. Abgasimmissionen (Kfz-Verkehr) beeinträchtigt wird.

Innerhalb der geplanten Siedlungsergänzung werden die Maße der baulichen Nutzung festgesetzt, die ein Einfügen der neuen baulichen Anlagen in die Eigenart der Umgebung gewährleisten. Innerhalb des WA2-Gebietes wird daher eine eingeschossige Bauweise, GRZ = 0,3 und eine offene Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig) festgesetzt. Die max. Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird auf 9,5 m Firsthöhe begrenzt. Diese Maße der baulichen Nutzung gewährleisten eine dem Wohnbedarf entsprechende individuelle bauliche Gestaltung und Nutzung der Grundstücksflächen. Die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen verlaufen parallel zur festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße) und lassen somit eine ortsübliche Straßenrandbebauung sowie eine bauliche Ausnutzung der relativ tiefen Grundstücksflächen, die vom Birkenweg her erschlossen werden, zu. Die dort festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen tragen zur Innenentwicklung des Ortes bei.

### **Mischgebiet (MI\*-Gebiet)**

Für die parallel zur Bordenauer Straße gelegenen Flächen wird ein Mischgebiet festgesetzt. Diese Art der baulichen Nutzung entspricht der beidseits der Bordenauer Straße erkennbaren gemischten Nutzungsstruktur und soll der in das Mischgebiet einbezogenen ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle die Möglichkeiten einer der zukünftigen Umgebung angemessenen Umnutzung bisher landwirtschaftlich genutzter baulicher Anlagen eröffnen. Auf das im Ursprungsbebauungsplan für den Bereich der Hofstelle festgesetzte Dorfgebiet wird verzichtet, da es an der landwirtschaftlichen Hofstelle, die innerhalb eines Dorfgebietes zwingend ist, zukünftig fehlt.

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete sollen auch die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung weiterer Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe geschaffen werden, die im Nahbereich der Bordenauer Straße zur Verbesserung und Stabilisierung der örtlichen Versorgungsstruktur beitragen sollen. Für eine untergeordnete Teilfläche, die sich auf den Einmündungsbereich der Planstraße in die Bordenauer Straße bezieht, stellt der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt am Rbge. Wohnbauflächen dar. Die Festsetzung des Mischgebietes wird jedoch als mit den allgemeinen städtebaulichen Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes vereinbar angesehen, da es sich hierbei nur um eine sehr kleinräumige Fläche handelt und der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfen Darstellung trifft.

Im Mischgebiet werden Nutzungen, die mit dem städtebaulichen Ziel einer dem Ortskern Bordenaus angemessenen Integration eines Siedlungsabschnittes nicht vereinbar sind, vereinbarausgeschlossen. Hierzu zählen die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 sowie Abs. 3 genannten

Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten), die auch an anderen Standorten innerhalb des Stadtgebietes realisierbar wären.

Die städtebauliche Ausformung der Mischgebiete soll auf die vorhandenen baulichen Anlagen der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle und auf die städtebauliche Entwicklung der WA-Gebiete (rückwärtiger Bereich) Rücksicht nehmen. Für den Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle wird daher eine II-geschossige und offene Bauweise, eine GRZ = 0,4 und eine GFZ = 0,5 festgesetzt. Auf die Begrenzung der Firsthöhe wird hier mit Rücksicht auf die bestehenden baulichen Anlagen verzichtet. Diese Maße der baulichen Nutzung gewährleisten in Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche eine sinnvolle Folgenutzung innerhalb der bestehenden baulichen Anlagen.

Im Nahbereich des geplanten Wohnsiedlungsbereiches wird für das im Einmündungsbereich zur Bordenauer Straße festgesetzte Mischgebiet eine eingeschossige und offene Bauweise, eine der Umgebung angepasste GRZ = 0,3 und eine max. Höhenentwicklung auf 9,5 m Firsthöhe festgesetzt.

Innerhalb des *WA2- und MI-Gebietes* ist im Nahbereich der angrenzenden privaten Parkanlage eine 20 m tiefe *Zone, die von Bebauung freizuhalten ist*, festgesetzt. Diese dient dem Schutz vor Ast- und Stammbruch, der naturgemäß von Parkanlagen bzw. Waldsaumbereichen ausgehen kann. Nach Abstimmung mit der Revierförsterei ist nach Durchführung der anstehenden Pflegemaßnahmen im Bereich des Wald/Parksaumes mit einer Vegetation zu rechnen, welche die Höhe von 20 m nicht überschreiten wird. Auf die im Osten und Süden zum Teil dicht angrenzenden baulichen Anlagen, die bereits diesen Schutzabstand historisch gewachsen unterschreiten und einen Bestandsschutz genießen, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Der B-Plan soll und kann die bestehenden Baurechte, die in diesem Bereich im Sinne des Bestandsschutzes bestehen, nicht beschränken. Hier ist seitens des Eigentümers auf eine hinreichende Pflege des Parkwaldbestandes auch zum Schutz der bestehenden baulichen Anlagen zu achten.

## 5.2 Verkehrsflächen

Das Plangebiet "Ahnser Feld" wird über die südlich angrenzende Bordenauer Straße und über eine von dieser in westlicher Richtung in das Plangebiet führende 5,5 m breite Planstraße erschlossen und an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Planstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Planstraße ist als Anliegerstraße konzipiert und endet in einer Wendeanlage, die einen ausreichenden Wendekreis von 20 m berücksichtigt. Auf eine die Bordenauer Straße mit dem Burgsteller Weg verbindende Durchgangsstraße wird verzichtet, um ein attraktives Wohnen zu gewährleisten, das nicht durch orts- bzw. bereichsfremden Durchgangsverkehr beeinträchtigt wird.

Das interne Erschließungskonzept ist derart angelegt, das innerhalb der 5,5 m breiten Verkehrsfläche der zu erwartende Individualverkehr aufgenommen und abgeleitet werden kann. Die konkrete gestalterische Ausformung der Verkehrsfläche wird im Rahmen der Ausbauplanung festgelegt. Zur Erschließung rückwärtiger Grundstücksflächen ist ein 4 m breiter Stichweg vorgesehen, der von der Wendeanlage in südlicher Richtung führt und sodann in westlicher Richtung in den festgesetzten Fußweg einmündet.

Um das Baugebiet funktional sinnvoll an den Kernbereich Bordenau anzubinden, ist zwischen der Planstraße mit Anbindung an die Bordenauer Straße und dem Burgsteller Weg eine Fuß- und Radwegeverbindung festgesetzt. Die Lage des Fuß- und Radweges orientiert sich an der bereits bestehenden Zufahrt zur landwirtschaftlichen Hofstelle, so dass ein Eingriff in den in diesem Bereich befindlichen Baumbestand vermieden wird.

Zur Ordnung des ruhenden Verkehrs sind Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung: Parkplatz festgesetzt. Im Nahbereich der Wendeanlage ist den öffentlichen Verkehrsflächen eine Abfallbehältersammelplatz zugeordnet. Auf diesen Flächen soll der bereichsbezogene, ruhende Verkehr geordnet werden, der sich jedoch auf den Besucherverkehr erstrecken soll, da der mit der baulichen Nutzung der jeweils entstehenden Grundstücksflächen verursachte Stellplatzbedarf entsprechend den Regelungen der NBauO auf den Grundstücken selbst sicherzustellen ist.

Das Plangebiet ist über eine in der Bordenauer Straße vorhandene Haltestelle an den ÖPNV angebunden.

### 5.3 Kinderspielplatz

Nach § 3 Abs. 2 des Nds. Gesetzes über Spielplätze (NSpG) sind in Wohngebieten 2 % der zulässigen Geschossfläche, mindestens jedoch 300 qm netto Spielfläche für Kinderspielplätze nachzuweisen. Innerhalb des Planbereiches der 5. Änderung des B-Planes Nr. 951 ist mit ca. 671,00 qm für das hier in Rede stehende Wohngebiet (B-Plan Nr. 951) ein ausreichend dimensionierter Kinderspielplatz als öffentliche Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt. Der Spielplatz ist zur Deckung der Spiel- und Bewegungsbedürfnisse der zukünftig im Plangebiet lebenden Kinder geeignet und ausreichend dimensioniert.

*Berechnung des Spielplatzbedarfes:*

$12.786 \text{ qm (WA2/WA2* und MI*)} \times 0,3 = 3.836 \text{ qm} \times 2\% = 77 \text{ qm} = \text{Summe Bedarf}$

zzgl. bestehender Spielplatzdefizite aus der 4. Änderung des B-Planes Nr. 951:

(WA-Gebiet)  $3000 \text{ m}^2 \times 0,4 \times 2\% = 24 \text{ m}^2$

(MI-Gebiet)  $3672 \text{ m}^2 \times 2 \times 0,6 \times 2\% = 88 \text{ m}^2$

Insgesamt ist innerhalb des Planbereiches der 5. Änderung ein 189 m<sup>2</sup> umfassender Spielplatz festzusetzen. Der ausgewiesene öffentliche Grünfläche Spielplatz = 671 qm. Die Belange des Nds. Gesetzes über Spielplätze werden somit erfüllt.

### 5.4 Örtliche Bauvorschriften

Das Plangebiet befindet sich im Kernbereich von Bordenau. Der vorhandene Siedlungsabschnitt stellt zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine einsehbare landwirtschaftliche Fläche ohne prägende Grünelemente dar. Auf Grund der Ortsrandlage, der im Westen und Osten vorhandenen Bebauung wird von dem hinzukommenden Siedlungsabschnitt eine ergänzende städtebauliche Prägung der südlichen Ortsrandlage ausgehen.

Das Plangebiet bestimmt somit in Verbindung mit dem westlich angrenzenden Wohnbereich die gestalterische Entwicklung der südlichen Ortsrandlage des ST Bordenau und nimmt durch

die Baugestaltung Einfluss auf die Abrundung des ST Bordenau. Aufgrund dieser Ortsbild und landschaftspflegerischen Bedeutung der Lage des Plangebietes sind an zukünftige Baukörper besondere Auflagen im Hinblick auf das Einfügen, d. h. an die Höhe der baulichen Anlagen sowie Dachformen und -farben zu stellen.

Da für den Ort Bordenau bereits örtliche Bauvorschriften – Gestaltungssatzung – bestehen und diese hinreichende Aussagen und Regelungen zur ortstypischen Gestaltung baulicher Anlagen beinhaltet und sich auf den überwiegenden Bereich diese B-Planes erstrecken, wird auf die Festsetzung neuer Gestaltungsvorschriften auch aus Gründen der Gleichbehandlung und zur Gewährleistung eines harmonischen Ortsbildes verzichtet.

Auf die Gestaltungssatzung wird in diesem Zusammenhang besonders hingewiesen und Bezug genommen.

## 5.5 Belange des Umweltschutzes

### 5.5.1. Belange von Natur und Landschaft

#### o Einführung

Mit Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes wurde durch die Formulierung der §§ 8 a - c des BNatschG als unmittelbar geltendes Baurecht das Verhältnis zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bauplanungsrecht neu geregelt. Die Abhandlung der Eingriffsregelung nach § 8 BNatschG wurde in das Bauleitverfahren verlegt und soll dort in die Abwägung einfließen (§ 1a BauGB).

Mit der 5. Änderung des B-Planes Nr. 951 "Ahnser Feld", ST Bordenau, soll dort die Ausweisung eines WA- und MI-Gebietes mit entsprechenden Anlagen zur Erschließung ermöglicht werden. Es ist also zu prüfen, ob mit dieser Bautätigkeit i. S. des Naturschutzgesetzes ein Eingriff verbunden ist, also mit Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, zu rechnen ist. Es soll ebenfalls dargestellt werden, wie derartige Beeinträchtigungen vermieden, minimiert oder kompensiert werden können.

Die Stadt Neustadt hat sich dazu entschlossen, im Ortsteil Bordenau den bestehenden B-Plan Nr. 951 einer 5. Änderung zu unterziehen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst neben einer innerörtlichen Freifläche und einem kleinen Waldstück einen Teil der Bebauung südlich des Birkenweges sowie einen landwirtschaftlichen Betrieb.

Um die Belange von Natur und Landschaft in der verbindlichen Bauleitplanung den gesetzlichen Anforderungen entsprechend berücksichtigen zu können, ist ein **grünordnerischer Fachplan** erarbeitet und in die Begründung integriert worden. Neben der Erfassung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft beinhaltet der Fachbeitrag eine Darstellung der negativen Auswirkungen der städtebaulichen Planung und möglicher Konfliktbereiche sowie die Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Eingriffe. Des Weiteren werden Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen in einer Kompensationsbilanz gegenübergestellt und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen definiert.

## **Lage des Plangebietes**

Das insgesamt ca. 3,74 ha umfassende Bebauungsplangebiet liegt im ST Bordenau, zwischen dem Burgsteller Weg im Westen und der Bordenauer Straße im Osten. Im Süden begrenzt der Steinweg das Plangebiet. Das Gelände liegt etwa 45 m über N. N. und ist weitgehend eben.

### **o Landschaftsplan der Stadt Neustadt**

Im Landschaftsplan 2000 der Stadt Neustadt sind für das Plangebiet keine Aussagen getroffen worden.

### **o Flächennutzungen und Strukturen**

Der innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereiches von Bordenau liegende Planbereich wird im wesentlichen durch eine intensiv genutzte Grünlandfläche sowie einen landwirtschaftlichen Betrieb geprägt. Im Norden und Westen finden sich kleinflächig Zier- und Nutzgartenflächen. Hervorzuheben sind ferner die im Westen und Osten existierenden großkronigen Laubbäume sowie der südwestlich liegende Laubmischwald/Parkwald. Die relativ dichte Bebauung entlang des Birkenweges, des Burgsteller Weges und der Bordenauer Straße ist durch Wohn- und Geschäftsgebäude, Verkehrs- und Stellplatzflächen, Grün- und Gartenflächen gekennzeichnet. Die Gärten und Grünflächen sind überwiegend strukturarm und durch eine hohe Nutzungsintensität geprägt. Auch südlich und östlich des Plangebietes setzen sich die bebauten Flächen des Ortsteiles fort. Nur im Westen ist ein großflächiges Friedhofsareal am Burgsteller Weg vorhanden.

### **o Zustand von Natur und Landschaft**

## **Arten und Biotope**

Für die Bestandsbeschreibung und -bewertung der Arten und Lebensgemeinschaften ist im Mai 2002 eine Biotoptypenkartierung durchgeführt worden. Grundlage der Kartierung bildete das vereinfachte Bewertungsverfahren Nordrhein-Westfalen (MSWKS NRW 2001) sowie der „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 1994).

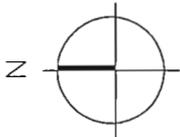
Das im Plangebiet vorkommende Intensivgrünland wird als Weide und Reitplatz genutzt. Bestandsbildend sind Wiesen-Lieschgras, Englisches Raygras, Einjähriges Rispengras, Vogelmie-re, Gemeiner Löwenzahn und Weißklee. Aspektbildend treten Stumpfbältriger Ampfer, Gemeine Quecke und zerstreut Hahnenfuß auf. Ferner finden sich am Rand des Grünlandes Horste von Großer Brennessel sowie Wilde Möhre und Kletten. Unter den Kronen der großen Eichen treten zum Teil Gundermann und Giersch hinzu. Im Süden des Grünlandes findet sich ein Teilbereich der bedingt durch die Nutzung als Standweide fast vegetationslos ist. Die innerhalb des Grünlandes angetroffenen Pflanzenarten und die Artenzusammensetzung weisen auf die intensive Nutzung und die gute Nährstoffversorgung der Flächen hin. Die Artenvielfalt ist relativ gering; gefährdete Pflanzenarten sind nicht angetroffen worden. Aufgrund der in-

tensiven Beweidung werden Blüh- und Fruchtaspekte von Gräsern und Kräutern weitgehend unterbunden, so dass heimische Tierarten (z. B. Insekten und Vögel) nur begrenzt Nahrungshabitate finden. Negativ dürfte sich auch die Lage der Fläche innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereiches auswirken, da infolge von Verinselungseffekten der Lebensraum beeinträchtigt wird. Das Grünland im Plangebiet weist daher eher eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften auf.

Im Westen und Osten des Untersuchungsraumes stocken am Rand der Grünlandfläche sowie entlang eines unbefestigten Weges einige großkronige, alte Stieleichen, die einen Stammdurchmesser zwischen 0,5 und 1,0 m sowie einen Kronendurchmesser von 8 bis 20 m aufweisen. Außerdem finden sich im östlichen Teil des Grünlandes vier mittelstämmige Obstbäume. Die Laubbäume dienen vor allem heimischen Vogelarten als Deckung, Sing- und Ansetzplätze sowie als Brutplatz. Die Obstbäume bieten auch Insekten Nahrungsmöglichkeiten. Aufgrund ihres hohen Alters zeichnen sich die großkronigen Eichen durch eine geringe Wiederherstellbarkeit aus.

Der Eichen-Mischwald im südwestlichen Teil des Plangebietes setzt sich vorwiegend aus standortheimischen Laub- und Nadelgehölzen unterschiedlicher Altersklassen zusammen. Im Norden des Waldes verläuft ein unbefestigter Weg. Im Wald selbst befinden sich schmale Trampelpfade. In der Baumschicht sind Stieleichen, Robinien und Kiefern sowie vereinzelt Ahorn und Sandbirken anzutreffen, wobei Laubbäume vorherrschen. Die überwiegend dichte Strauchschicht wird durch Schwarzen Holunder, Brombeeren, Vogelbeeren, Hasel sowie kleine Robinien, Eichen und kleinen Ahornbäumen gebildet. Vereinzelt findet sich in der Strauchschicht Ilex, der zu den gemäß § 20 f Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützten Arten zählt. Schöllkraut, Kletten, Wald-Sternmiere, Brennessel und Giersch treten in der Krautschicht auf. Randlich sowie entlang der unbefestigten Zufahrt sind außerdem gelegentlich die Knoblauchsrauke, Wilde Möhre, Wiesen-Rispengras, Weißklee und Rote Taubnessel zu finden. Die Bodenoberfläche ist zudem partiell mit Totholz bedeckt. Der Waldbestand weist eine weitgehend naturnahe Entwicklung auf. Eichen-Mischwälder sind in der „Roten Liste der Biotoptypen in Niedersachsen“ (DRACHENFELS 1996) als stark bis sehr stark gefährdet eingestuft. Insofern hat der Waldbestand im Plangebiet eine hohe Bedeutung für den Arten und Biotopschutz. Aufgrund der Eingrenzung mit vorhandenen Siedlungsstrukturen (Bebauung, Verkehrsflächen u. ä.) sowie im Hinblick auf die relativ geringe Flächengröße sind Störungen der Lebensraumfunktionen sowie Verinselungstendenzen (geringe Vernetzung mit der freien Landschaft) - nicht auszuschließen. Das westlich angrenzende Friedhofsareal trägt aufgrund des geringen Anteils naturnaher Flächen bzw. der starken anthropogenen Einflüsse nur wenig zur Biotop-Vernetzung bei.

Kennzeichen des im Südosten des Plangebietes bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes sind die neben großflächigen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden landwirtschaftliche Lager- und Siloflächen, kleine Schuppen sowie großflächig gepflasterte und geschotterte Hof- und Wegeflächen. Hervorzuheben sind ferner einige, z. T. großkronige, Laubbäume (Kronendurchmesser 7 - 13 m) im Westen der Betriebsfläche. Die geschotterten und versiegelten Flächen sind dabei von geringer ökologischer Bedeutung, während den Laubbäumen aufgrund ihrer Lebensraumfunktionen für Insekten, Kleinsäuger und heimische Vogelarten eine hohe ökologische Bedeutung zukommt. An der nördlichen Grundstücksgrenze stockt eine einreihige, ca. 2,5 m breite Hecke aus Ziersträuchern (Bluthasel und Zierapfel), heimischen Sträuchern (Vogelbeere, Holunder, Weißdorn) und Nadelgehölzen (Fichten). Die Hecke bietet Nahrungsgrundlagen und Deckungsmöglichkeiten für Vögel und Insekten.



### BIOTYPEN UND -STRUKTUREN

Fläche Code Nr.	Biototyp	Description
1 1.1		versteigte Fläche (Gebäude, geplasterte Flächen, Silo)
2 1.3		Hoffläche, geschottert
3 1.5		unbefestigter Weg
4 3.2		Intensivgrünland (Weide)
5 4.1		Zier- und Nutzpflanzen, Strukturarm
6 8.1		saumartige Gehölzstruktur
7 8.1		einstreife Hecke, Breite < 3 m
8 8.2		Einzelbäume (Eichen, Robinie, Obstbäume)

M. 1 : 1.000 l. O.



Den Übergang zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und dem südwestlich angrenzenden Laubmischwald bildet eine saumartig ausgebildete Gehölzstruktur. Neben einigen größeren Laubbäumen ist eine aufgelockerte Strauchschicht aus Schwarzem Holunder, Brombeeren, Hasel und Jungwuchs von Ahorn, Eiche und Vogelbeere vorhanden. In randlicher Gras- und Krautschicht dominieren Brennesseln, Vogelmiere, Löwenzahn, Weißklee und Kletten. Die Gehölzstruktur ist von relativ hoher ökologischer Bedeutung, da sie aufgrund ihrer Lage im Übergangsbereich zwischen zwei unterschiedlichen Biotopstrukturen sowohl Arten des benachbarten Laubmischwaldes als auch der Hecken und Gebüsche der nahen Siedlungsstrukturen bietet. Allerdings sind Störungen durch den unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb nicht auszuschließen.

Die Zier- und Nutzgartenflächen sind strukturarm und werden vorwiegend durch intensiv genutzte Rasenflächen, Zierbeete und Ziergehölze geprägt. Sie weisen vielfach nicht heimische Pflanzenarten auf, so dass hier keine besonderen Lebensraumfunktionen gegeben sind.

## **Boden**

Das Untersuchungsgebiet liegt nach der Bodenkundlichen Standortkarte 1 : 200.000 Blatt Hannover (NLFB 1974) im Übergangsbereich zwischen der grundwassernahen, ebenen Geest und der grundwasserfernen, ebenen bis welligen Geest. Oberflächennah stehen Podsol-Braunerden und Podsol-Gleye aus schluffigem, z. T. schwach feinkiesigem Mittel- und Feinsand an, die im Unterboden grundwasserbeeinflusst sind. Die Wasserdurchlässigkeit der Böden (kf-Werte von  $10^{-3}$  bis  $10^{-4}$ ) ist überwiegend als hoch einzustufen.

In den landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Bereichen weisen die Böden aufgrund der gärtnerischen Bodenbearbeitung, der stofflichen Einträge im Rahmen der landwirtschaftlichen Düngung und Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln sowie infolge von Verdichtungen des Oberbodens mäßige bis starke Einschränkungen der Bodenfunktionen auf. Dagegen ist der Boden unter dem Laubmischwald sowie im Bereich der saumartigen Gehölzstruktur überwiegend durch eine hohe Natürlichkeit gekennzeichnet, da die Bodenfunktionen kaum durch Bodenbearbeitung, Düngung und andere anthropogene Einflüsse gestört werden. In den versiegelten Bereichen (Straßen, Gebäude, Zufahrten etc.) sind die natürlichen Bodenfunktionen und -strukturen weitestgehend verloren gegangen (fehlende Natürlichkeit).

## **Wasser**

Fließ- und Stillgewässer sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

Der Grundwasserspiegel liegt nach dem Gutachten zur Baugrunderkundung (UMB 2002) im Westen 2,60 m unter der Geländeoberfläche (GOF) und im Osten 1,20 m unter GOF. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist in der Hydrogeologischen Übersichtskarte 1: 200.000 (NLFB o. J.) aufgrund der relativen hohen Wasserdurchlässigkeit der Fein- und Mittelsande (Kf-Wert  $10^{-3}$  -  $10^{-4}$  m/s) und der geringen Mächtigkeit der Grundwasserüberdeckung als gering eingestuft.

Exakte Daten zur Grundwasserneubildung liegen nicht vor. Die natürliche Grundwasserneubildung dürfte unter Berücksichtigung der vorkommenden schluffig-sandigen Sedimente und des hochanstehenden Grundwasserspiegels im Mittel bei ca. 100 bis 150 mm/Jahr liegen und ist damit als gering zu bewerten. In den bebauten Bereichen ist zudem von einer gerin-

geren Grundwasserneubildung auszugehen, da die vorhandenen Versiegelungen die Versickerung des Niederschlagswassers und damit die Grundwasserbildung verhindern.

### **Klima und Luft**

Die im Plangebiet existierende Grünlandfläche ist für die Kaltluftproduktion wirksam, während das Waldgebiet vor allem für die Frischluftentstehung von Bedeutung ist. Darüber hinaus filtern die großkronigen Laubbäume die Luft und beschatten die unmittelbar angrenzenden Flächen. Die bebauten Bereiche, die durch ein typisches Siedlungsklima gekennzeichnet sind, stellen dagegen Belastungsräume dar. Durch die überwiegend verdichtete Bebauungsstruktur und den höheren Anteil versiegelter Flächen kommt es hier zu einer verstärkten Aufheizung und höherer Wärmespeicherung. Die Verdunstung und damit die Abkühlung der Oberflächen ist durch den geringeren Grünflächenanteil gemindert.

Die Freiflächen des Plangebietes (Grünland, Wald, Einzelbäume) bilden mit dem westlich liegenden großflächigen Friedhofsareal eine innerörtliche, klimaaktive Grünzone, die aufgrund ihrer Größe und der Verbindung mit dem Ortsrand eine besondere Bedeutung für die Frischluftzufuhr und die Durchlüftung des Siedlungsbereiches besitzt.

### **Ortsbild**

Das Ortsbild des Plangebietes wird im wesentlichen durch die räumliche Lage innerhalb von Bordenau sowie die Flächennutzungen bestimmt. Eigenart und Charakter des Ortsbildes ergeben sich dabei durch die landwirtschaftlichen Nutzflächen, das südwestlich existierende kleine Waldstück, die umgebende Bebauung sowie die großkronigen Eichen. Die gliedernden Gehölzstrukturen, die landwirtschaftlichen Nutzungsflächen und die im Südosten noch vorhandenen traditionell ländlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäude vermitteln einen dörflichen Charakter mit einer höheren Strukturvielfalt. Ortsbildprägend sind ferner die großkronigen Laubbäume an der Bordenauer Straße sowie im Westen des Plangebietes. Darüber hinaus stellt der Waldbereich ein naturnahes Element mit hoher Bedeutung für Eigenart, Vielfalt und Naturnähe dar. Im nördlichen Bereich wird das ländliche Erscheinungsbild durch die städtisch geprägten Bebauungsstrukturen in geringem Maß überlagert. Hier herrschen einheitlichere Siedlungs- und Vegetationsformen vor.

Die vegetationsbestimmten Flächen des Plangebietes stellen in Verbindung mit dem westlich liegenden Friedhof einen innerörtlichen Grünbereich dar, der allerdings durch den Burgsteller Weg durchschnitten wird.

#### **o Mögliche negative Umweltauswirkungen der Planung**

### **Ermittlung der Eingriffsintensität**

In der städtebaulichen Konzeption - Entwurf des Bebauungsplanes, Planungsstand: 08.2002 - sind neue Bauflächen in einer Größenordnung von insgesamt etwa 1,31 ha festgesetzt. Vorgesehen ist in diesen Bereichen auf einer Fläche von etwa 1,25 ha eine Wohnbebauung mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern. Die Grundflächenzahl ist auf 0,3 festgesetzt, so dass sich in Verbindung mit der maximal möglichen Überschreitung der GRZ um 50 % durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten baulichen Anlagen eine versiegelbare Fläche

von ca. 5.636 m<sup>2</sup> ergibt. Darüber hinaus ist im Südwesten des Bebauungsplanes eine ca. 590 m<sup>2</sup> große, eingriffsrelevante Mischgebietsfläche (MI) ausgewiesen. Aufgrund der geplanten GRZ von 0,4 ist hier i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO eine Fläche von maximal 354 m<sup>2</sup> versiegelbar. Die für die Erschließung des Baugebietes erforderlichen Straßen, Wege und Stellplätze nehmen eine Fläche von ca. 1.898 m<sup>2</sup> in Anspruch. Darüber hinaus ist im Westen ein ca. 671 m<sup>2</sup> großer Kinderspielplatz geplant.

Der existierende Laubmischwald (6.711 m<sup>2</sup>) wird erhalten und als private Grünfläche mit Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die vorhandene Bebauung südlich des Birkenweges sowie der Großteil des landwirtschaftlichen Betriebes am Steinweg sind bereits durch rechtsverbindliche Bebauungspläne abgesichert. Diese Bereiche sind in die hier in Rede stehende Bauleitplanung einbezogen worden, ohne dass im Vergleich zu den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen weiterführende Eingriffe vorgesehen sind. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Im Plangebiet trifft dieser Grundsatz auf die vorgenannten Gebiete mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen zu.

### **Eingriffsfolgen**

Mit der verbindlichen Bauleitplanung werden unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Zustandes von Natur und Landschaft sowie der städtebaulichen Planungskonzeption folgende negative Umweltauswirkungen im eingriffsrelevanten Planbereich verbunden sein.

### **Arten und Biotope**

Durch die geplante Bebauung, die Anlage von Verkehrs- und Grünflächen gehen im Plangebiet überwiegend Biotope mit geringer bis sehr geringer Bedeutung für den Arten und Biotopschutz (Intensivgrünland, struktur- und artenarme Zier- und Nutzgärten, versiegelte Flächen, geschotterte Flächen) verloren, so dass diesbezüglich nicht mit erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu rechnen ist. Als erheblicher Eingriff ist allerdings der Verlust der ökologisch wertvollen großkronigen Einzelbäume und der saumartigen Gehölzstruktur zu werten.

Der Laubmischwald im Südwesten des Plangebietes wird erhalten. Da die geplante Bebauung z. T. unmittelbar an den Waldbestand heranrückt, sind Beeinträchtigungen des Waldes z. B. durch Ablagerung von Gartenabfällen sowie eine Einbeziehung des Waldrandbereiches in die Gärten nicht auszuschließen.

### **Boden**

Die Bodenstrukturen und -funktionen werden in den bebaubaren Arealen sowie im Bereich der Verkehrsflächen durch den Abtrag des Oberbodens, durch Umlagerungen und durch Versiegelungen erheblich gestört. In den versiegelten Bereichen verliert der Boden seine Versickerungs- und Speicherfunktionen sowie seine Lebensraumfunktion für Flora und Fauna. Diese erheblich negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden sind allerdings zu

relativieren, da die Bodenfunktionen und -strukturen im Plangebiet überwiegend mäßig bis stark eingeschränkt sind; Böden mit höherer Natürlichkeit werden nur kleinflächig im Südwesten des Plangebietes in Anspruch genommen.

### Wasser

Mit der Versiegelung verliert der Boden die Fähigkeit Niederschlagswasser aufzunehmen und über die Versickerung dem Grundwasser zuzuführen. Folglich kann die durch die Errichtung von Gebäuden, die Anlage von Grundstückszufahrten und Straßenverkehrsflächen hervorgerufene Flächenversiegelung im Plangebiet zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung und einer Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses führen. Da das Plangebiet jedoch nur eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung besitzt, sind planungsbedingt keine erheblich negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Fließ- und Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, so dass keine Auswirkungen entstehen.

### Klima und Luft

Durch die städtebauliche Planung geht ein Teil der innerörtlichen klimaaktiven Grünzone, die aus dem Friedhof westlich des Burgsteller Weges sowie den vegetationsbestimmten Flächen des Plangebietes gebildet wird, verloren. Damit verbunden ist voraussichtlich eine geringere Durchlüftung und Frischluftzufuhr für die vorhandene Bebauung - insbesondere südlich des Birkenweges. Der für die Frischluftproduktion bedeutsame Laubmischwald sowie die vorhandene, klimatisch bedeutende Verbindung Friedhof-Ortsrand bleibt allerdings erhalten, so dass das Plangebiet selbst künftig mit Frischluft versorgt wird.

### Ortsbild

Als Folge der geplanten Neubebauung, der Anlage von Verkehrs- und Grünflächen und des Verlustes der großkronigen Laubbäume wird sich das z. T. noch vorhandene dörfliche Ortsbild in diesem kleinräumigen Bereich weitgehend verändern und die innerörtliche Freifläche verloren gehen, so dass die Eingriffe in das Ortsbild überwiegend als erheblich einzustufen sind. Da die Neubebauung aus westlicher und südlicher Richtung durch die sichtverschattende Wirkung der bestehenden Siedlungsstrukturen und des vorhandenen Waldes visuell nur bedingt in Erscheinung treten wird, sind die Eingriffsfolgen für das Ortsbild in diesen Bereichen allerdings weniger erheblich. Der ortsbildprägende Laubmischwald wird erhalten, um weitere Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.

### Fazit

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die angestrebte städtebauliche Entwicklung des Plangebietes Veränderungen in der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie Modifikationen des Ortsbildes eintreten werden. Die mit dieser Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind somit als erheblich einzustufen.

### o **Grünordnerische Maßnahmen**

Durch die nachfolgend dargestellten grünordnerischen Maßnahmen sollen die durch die Bebauung verursachten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Ortsbild vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden.

Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass aufgrund der im Plangebiet vorgesehen städtebaulichen Zielsetzung „Entwicklung eines Wohnbereiches“ der erforderliche Kompensationsbedarf nicht durch die Bereitstellung gleicher und innerörtlich gelegener Biotope erfolgen kann. Ersatzweise werden daher neben plangebietsinternen Kompensationsmaßnahmen überwiegend extern gelegene Kompensationsflächen beansprucht und entwickelt. Diese weisen aufgrund ihrer Lage, Eigenart und Zuordnung zu bereits bestehenden Biotopstrukturen andere als die im Plangebiet derzeit anzutreffenden Biotope auf, so dass im Rahmen dieser Bauleitplanung auf die Bereitstellung gleicher, im Plangebiet verlorengegangener Biotope verzichtet wird.

#### ➤ **Pflanzung von Laub- und Obstgehölzen**

Je 500 m<sup>2</sup> neuer Baugrundstücksfläche soll ein mittel- oder hochstämmiger traditioneller Obstbaum oder ein heimischer Laubbaum gepflanzt werden, um eine innere Durchgrünung des Baugebietes und die Entwicklung von Freiraumqualität zu erreichen. Blühaspekte und entstehende Grünräume fördern zudem das Naturerleben.

Die Gehölze übernehmen zudem folgende Funktionen im Naturhaushalt und für das Ortsbild:

- durch die Schaffung neuer Lebensräume für heimische Pflanzen- und Tierarten sollen die Eingriffe in existierende Lebensraumstrukturen ausgeglichen werden. Die Gehölzstrukturen bieten dabei Vögeln Brutplätze, Nahrungsmöglichkeiten, Ansitz- und Singwarten sowie Lebensraumfunktionen für Insekten.
- mit der Pflanzung von Obst- und Laubbäumen wird das geplante Baugebiet mit ortsbildtypischen Strukturen gestaltet
- die Gehölze verbessern durch Verdunstung, Luftfilterung und Beschattung das Lokalklima im Plangebiet

Zur raschen Übernahme der o. g. Funktionen und der Ausgleichswirkungen ist die Maßnahme spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Hauptbaukörpers durchzuführen.

#### ➤ **Maßnahmen zur Reduzierung potentieller Versiegelung**

Innerhalb des Wohn- und Mischgebietes sind als Maßnahmen zur Reduzierung des Oberflächenabflusses bei der Inanspruchnahme der festgesetzten Überschreitung der Grundflächenzahl nur Beläge zu verwenden, die eine Wasserdurchlässigkeit aufweisen und somit zu einer Versickerung/Teilversickerung des Regenwassers beitragen.

#### ➤ **Maßnahmen zur Rückhaltung und Teilversickerung des Oberflächenwassers**

Innerhalb des Wohngebietes sind als Maßnahmen zur Rückhaltung und Teilversickerung (Mulden-Rigolen-Systeme) zu realisieren, um das Grundwasser anzureichern und die nachfolgenden Vorfluter nicht zusätzlich zu belasten.

➤ **Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften (bereits rechtsverbindlich vorhanden)**

Zur Einbindung der potentiellen Baukörper in die vorhandene und historisch geprägte Bebauungsstruktur sind Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung sowie zur max. Gebäudehöhe bereits vorgesehen.

➤ **Pflege von Gehölzbeständen**

Um negative Auswirkungen auf den Laubmischwald zu verhindern, sind Ablagerungen von Gartenabfällen und sonstigem Unrat im Wald zu unterbinden. Um die Einbeziehung oder Umwandlung des Laubmischwaldes in Gartenflächen zu verhindern, sind möglichst in den Grundstückskaufverträgen entsprechende Hinweise/ Klauseln aufzunehmen.

Zur Verbesserung der Lebensraumfunktionen des Laubmischwaldes wird empfohlen, entlang der Nordostgrenze des Laubmischwaldes einen naturnahen, artenreichen Strauch- und Krautsaum zu entwickeln. Der Saumbereich, der eine natürliche Abstufung am Waldrand bildet, bietet sowohl Arten des Waldes als auch der angrenzenden Biotope Lebensgrundlagen. Diese Maßnahme soll im Rahmen der regelmäßigen Pflegemaßnahmen in Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt durchgeführt werden. Eine Festsetzung erfolgt nicht, da es sich hierbei um einen in Privatbesitz befindlichen Wald handelt. Die für diesen Bereich getroffenen Festsetzungen erstrecken sich auf die grundsätzliche Erhaltung des Vegetationsbestandes. Die konkrete Ausformung und Pflege ist – wie o.b. – im Rahmen regelmäßiger forstwirtschaftlicher Pflegemaßnahmen zwischen dem Eigentümer und dem Forstamt festzulegen. Die besondere Eigenart der Fläche soll hierbei beachtet und erhalten werden.

➤ **Fußwege**

Der geplante Fuß- und Radweg soll unter Berücksichtigung der charakteristischen Nutzungsstruktur und der damit verbundenen geringen potentiellen Gefahr von Verschmutzungen durch Schadstoffe aus wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden. Die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien ermöglicht dabei die Versickerung des Niederschlagswassers und vermindert dadurch den Eingriff in den Boden und Wasserhaushalt.

➤ **Gestaltung des Kinderspielplatzes**

Der geplante Kinderspielplatz soll durch eine naturnahe Gestaltung zur Verminderung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft beitragen. Um die Funktionen als Grünelement zu unterstützen sind für Rasenflächen naturraumverträgliche Gras- und Wildkrautarten und bei Gehölzpflanzungen heimische Laubgehölze zu verwenden.

➤ **Sonstiges**

Der Bebauungsplan enthält den Hinweis auf eine Pflanzliste, in der eine Auswahl heimischer, standortgerechter Laubbäume und traditioneller Obstbäume zusammengestellt ist, um Grundstückseigentümern eine Hilfestellung bei der Wahl der zu pflanzenden Gehölze zu geben.

### o Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz werden die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die geplanten Kompensationsmaßnahmen anhand des vereinfachten Bewertungsverfahrens Nordrhein-Westfalen (MSWKS 2001) ermittelt und gegenüber gestellt. Nicht eingriffsrelevant sind die bereits bebauten Flächen im Norden und Südosten des Plan-gebietes, die bereits durch rechtsverbindliche Bebauungspläne abgesichert sind (siehe Kap. Ermittlung des Eingriffstatbestandes) sowie der Laubmischwald, der in seinem Bestand erhalten wird.

<b>A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes</b>							
1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfläche Nr.	Code	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche in m <sup>2</sup>	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp. 5 x Sp. 6)	Einzelflächenwert (Sp. 4 x Sp. 7)
1	1.1	versiegelte Fläche (Gebäude, Lager- u. Stellplatzflächen, Silo, Zufahrten)	917	0	1	0	0
2	1.3	Hofffläche, geschottert	1.430	1	1	1	1.430
3	1.5	unbefestigter Weg	524	2	1	2	1.048
4	3.2	Intensivgrünland (Weide)	10.130	4	1	4	40.520
5	4.1	Zier- u. Nutzgarten, strukturarm	1.862	2	1	2	3.724
6	8.1	saumartige Gehölzstruktur	534	7	1	9	3.738
7	8.1	einreihige Hecke, Breite < 5 m	187	7	0,9	6,3	1.178,1
8	8.2	19 Einzelbäume (Eichen, Robinie, Obstbäume)	1.590	8	1	8	12.720
<b>Gesamtflächenwert A:</b> (Summe Spalte 8)							<b>64.358,1</b>

<b>B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>							
1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfläche Nr.	Code	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche in m <sup>2</sup>	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp. 5 x Sp. 6)	Einzelflächenwert (Sp. 4 x Sp. 7)
1	1.1	versiegelte Fläche (Straßen, Parkplatzflächen)	1.636	0		0	0
2	1.1	versiegelte Fläche (bebaubare Flächen)	5.990	0		0	0
3	1.3	Schotterfläche o. wassergebundene Decke (Fuß-/Radweg)	262	1		1	262
4	4.1	Zier- und Nutzgärten	7.125	2		2	14.250
5	4.4	Kinderspielplatz	671	3		3	2.013
<b>Gesamtflächenwert B:</b> (Summe Spalte 8)							<b>16.525</b>

<b>C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)</b>							<b>-47.833,1</b>
--	--	--	--	--	--	--	------------------

Innerhalb des Plangebietes besteht ein Kompensationsdefizit von 47.833,1 Wertpunkten.

Durch die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen können die Eingriffe in den Boden, das Schutzgut Arten und Biotope sowie das Klima nur teilweise ausgeglichen werden. Die in der städtebaulichen und grünordnerischen Konzeption vorgesehenen Maßnahmen tragen zur sinnvollen Neugestaltung des Ortsbildes bei, so dass die Eingriffe in das Ortsbild vermindert und ausgeglichen werden.

#### o **Externer Ausgleich**

Zum Ausgleich der verbleibenden Eingriffsfolgen in Natur und Landschaft sollen auf geeigneten externen Ausgleichsflächen folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

Auf der Grundlage des § 1a BauGB ist im Forstbereich Dammkrug eine Fläche von mind. 7.975 m<sup>2</sup> in einen Laubmischwald umzuwandeln. Die Gestaltung der Fläche wird mit der Stadt Neustadt am Rbge. abgestimmt.

Die externe Kompensation ist spätestens zwei Vegetationsperioden nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

Die Größe der Ausgleichsfläche ist entscheidend von den geplanten Maßnahmen abhängig, so dass ein exakter Flächenbedarf derzeit nicht genannt werden kann. Unter der Annahme, dass die o. g. extensiv genutzten, artenreichen Biotope mit einem Grundwert P von 6 (gem. Bewertungsmodell NRW) entwickelt werden, ist eine externe Ausgleichsfläche von etwa 7.975 m<sup>2</sup> erforderlich.

Diese Maßnahme dient der Ergänzung und Entwicklung bereits bestehender Waldbereiche und trägt somit zur dauerhaften Erhaltung natürlicher Waldbestände bei. Aus den als Anlage der Begründung beigefügten Übersichtsplänen ist die Lage und Zuordnung der vorgesehenen Kompensationsfläche ersichtlich.

### **5.5.2 Belange des Immissionsschutzes**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Immissionsschutzes als Bestandteil der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Im Osten tangiert die Bordenauer Straße das Plangebiet. Zur Beurteilung der davon ausgehenden Verkehrslärmimmissionen wurde vom Ing. Büro Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen, ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Auf das Gutachten, das bei der Stadt Neustadt am Rbge. eingesehen werden kann, wird Bezug genommen und hingewiesen.

Darin wurde festgestellt, dass auf der Grundlage einer Verkehrsmengenbelastung von 3.102 Kfz/24h die für WA und MI-Gebiete gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ geltenden Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts (MI) bzw. 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts überschritten werden. Zur Beurteilung, ob eine Verkehrslärmimmission vorliegt, die in den geplanten MI und WA-Gebieten lärmintensive Wohnverhältnisse hervorruft, können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchVO analog berücksichtigt werden. Diese liegen bei MI-Gebieten bei 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts und in WA-Gebieten bei 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts.

In einer Entfernung von 45 m von der Bordenauer Straße werden die Werte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für WA-Gebiete eingehalten. In einer Entfernung von rd. 10 m von der Bordenauer Straße werden die entsprechenden Werte für MI-Gebiete eingehalten.

Ungeachtet der Immissionsgrenzwerte der o.g. 16. BImSchVO werden für die vom Verkehrslärm betroffenen Flächen des WA\*- und MI\*-Gebietes daher Schallschutzvorkehrungen festgesetzt.

Um einen hinreichenden Schallschutz zu erzeugen kommen grundsätzlich aktive und passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht.

Unter *aktiven Schallschutzmaßnahmen* werden i.d.R. Schallschutzwände oder -wälle verstanden, die durch die Höhenentwicklung und durch ihren absorbierenden Effekt einen entsprechenden Schallschutz im Gebäude gewährleisten können. Im vorliegenden Fall sind diese baulichen Vorkehrungen (Wall und Wand) nicht geeignet, da es sich hierbei um eine Siedlungsergänzung innerhalb der Ortschaft handelt und aus städtebaulichen Gründen auf einen Wall bzw. eine Wand verzichtet werden soll. Diese Maßnahmen würden zu einer nicht vertretbaren Barrierewirkung beitragen, die bei Berücksichtigung der historisch gewachsenen Ortschaft zu gestalterisch unbefriedigenden Lösungen führt. Darüber hinaus ist in dem hier betroffenen Bereich die Zufahrt zum Plangebiet vorgesehen, die auch bei Berücksichtigung realisierter Schallschutzwände oder -wälle immer noch eine technisch nicht zu schließende Schalllücke erkennen lassen. Aus den beschriebenen Gründen wird daher auf die Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen verzichtet.

Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit und der Gestaltung des Ortsbildes können daher nur *passive Schallschutzmaßnahmen* an den jeweiligen Gebäuden zur Anwendung kommen. Passive Schallschutzmaßnahmen sind schallschützende Vorkehrungen am Gebäude (Fenster, Wände, Dachflächen, ggf. auch Grundrissanordnungen).

Im vorliegenden Fall kommt es in den der Bordenauer Straße zugewandten MI- und WA-Gebieten (WA1\*, WA2\* und MI\*) zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 in Höhe von 3 dB(A) im WA-Gebiet und 2 - 4 dB(A) im MI-Gebiet.

Nach den o.g. Ergebnissen hinsichtlich der auftretenden Lärmimmissionen sind im Rahmen dieses B-Planes passive Schallschutzmaßnahmen geplant und zur Realisierung vorgeschlagen, um innerhalb der Gebäude bei geschlossenen Fenstern einen Schallpegel zu gewährleisten, der eine von Außengeräuschen weitestgehend ungestörte Nutzung ermöglicht.

Im B-Plan sind die Bereiche, für die passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind, durch die Kennzeichnung von Lärmpegelbereichen (II bis IV) definiert. Die Lärmpegelbereiche sind aus dem schalltechnischen Gutachten und den darin ermittelten und zeichnerisch bestimmten Mittelungspegeln abgeleitet und zur Definition der Lärmpegelbereiche um 3 dB(A) erhöht worden. Entsprechend der ermittelten Isophonen wurden die Abgrenzungen der Lärmpegelbereiche jeweils für den Grenzbereich des Überganges unterschiedlicher Lärmpegelbereiche gekennzeichnet.

Bei der Bemessung der erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen (Fenster, Außenwände und Dach) sind die im B-Plan dargestellten Lärmpegelbereiche zu beachten. Diesbezüglich wird auf die aktuellen technischen Regelwerke der *DIN 4109*, der *VDI-Richtlinie 2719* bzw. auf die *24. Verordnung zur Durchführung des BImSchG* verwiesen.

Die erforderliche Schalldämmung kann in der Regel nur bei geschlossenem Fenster erreicht werden. Da besonders an Schlafräume und Kinderzimmer Anforderungen an Frischluft gestellt werden und sowohl Ost-, Süd- und Nordseiten der betroffenen Grundstücke und Gebäude der Bordenauer Straße zugewandt sein können, wird eine konstruktive Zwangslüftung für Schlafräume und Kinderzimmer festgesetzt. Dadurch kann auch bei belüfteten Schlafräumen ein zulässiger Innenraumpegel von 30 dB(A) eingehalten werden. Dies gilt als Empfehlung für den gekennzeichneten Lärmpegelbereich II und als bindende Festsetzung für die Lärmpegelbereiche III und IV.

Im Rahmen der Grundrissausbildung ist zu berücksichtigen, dass Außenwohnbereiche in Form von Terrassen, Balkone o.ä. möglichst an der Seite des Gebäudes platziert werden, die der Bordenauer Straße abgewandt ist. Auf die städtebauliche Entwicklung der dem Verkehrslärm zugewandten bzw. ausgesetzten Flächen wird nicht verzichtet, da es sich hierbei um eine städtebaulich sinnvolle Komplettierung des Ortskernes, anzustrebende Innenentwicklung und um eine der beidseits der Bordenauer Straße bereits vorhandene Siedlungsentwicklung handelt. Insofern wird der hier angestrebten städtebaulichen Entwicklung unter Einbeziehung der betroffenen Flächen (im Nahbereich der Bordenauer Straße) gegenüber dem Schutz des Außenwohnbereiches der Vorrang eingeräumt. Im übrigen ist festzustellen, dass innerhalb der WA2\*-Gebietes die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchVO eingehalten werden, so dass in diesem Bereich auch keine ungesunden Wohnverhältnisse erzeugt werden. Auf die Einhaltung der o.b. empfohlenen Gebäudestellungen und Grundrissausformungen wird nochmals hingewiesen.

Zur Kennzeichnung der von Lärmschutzmaßnahmen betroffenen Flächen sind die entsprechenden Baugebiete, die vollständig oder nur teilweise hiervon betroffenen sind, mit einem \*) versehen.

Die innerhalb des B-Planes bestehende landwirtschaftliche Hofstelle wird im Zuge der Realisierung aufgegeben. Die Festsetzung als Dorfgebiet ist somit nicht mehr erforderlich. Die Festsetzung eines Mischgebietes gewährleistet eine angemessene Nutzung der bestehenden baulichen Anlagen. Von den in einem MI-Gebiet zulässigen Nutzungen gehen keine das WA-Gebiet erheblich beeinträchtigenden Immissionen aus.

Von den am Ort noch vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstellen und Nutzungen gehen jedoch keine Immissionen aus, die dazu geeignet wären, die hier in Rede stehenden Baugebiete (WA und MI) erheblich zu beeinträchtigen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen  
(Auszug aus der Tabelle 8 DIN 4109)

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärm in dB(A)	Erforderliches, resultierendes Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteiles
I	bis 55	30 dB
<b>II</b>	<b>56 bis 60</b>	<b>30 dB</b>
<b>III</b>	<b>61 bis 65</b>	<b>35 dB</b>
<b>IV</b>	<b>66 bis 70</b>	<b>40 dB</b>
V	71 bis 75	45 dB
VI	76 bis 80	50 dB
VII	> 80	2)

2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

### 5.5.3 Altablagerungen

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Kenntnis von potentiellen, im Plangebiet befindlichen Altablagerungen oder kontaminierten Betriebsflächen. Eine entsprechende Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB entfällt daher.

## 6. Flächenbilanz

MI* - Gebiet (Bestand):	6.357 qm
MI* - Gebiet (Planung):	1.510 qm
WA1 Gebiet (Bestand):	6.467 qm
WA1*Gebiet (Planung):	2.082 qm
WA2 Gebiet (Planung):	10.476 qm
davon Geh-, Fahr und Leitungsrechte: 194 qm	
WA2*Gebiet (Planung und Bestand):	1.571 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	
- verkehrsberuhigter Bereich:	1.303 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	
- Zweckbestimmung: Parkplatz	48 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	
- Fuß- und Radweg:	262 qm
Öffentl. Grünfläche, Spielplatz:	671 qm
Private Grünfläche und	
Erhaltung von Bäumen und Sträuchern:	6.711 qm
Plangebiet gesamt:	37.458 qm

## 7. Durchführung des B-Planes

### 7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 951 "Ahnser Feld", ST Bordenau, nicht erforderlich. Die erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen werden vom Erschließungsträger der Stadt Neustadt a. Rbge. übertragen. Die abzu-teilenden Baugrundstücke werden im Rahmen des einfachen Grunderwerbs an Kauf- bzw. Bauinteressenten veräußert.

## 7.2 Ver- und Entsorgung

### Abwasserbeseitigung

Der ST Bordenau ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserbehandlungsbetriebes der Stadt Neustadt angeschlossen. Die Plangebietsflächen können über den Anschluss an die in der Bordenauer Straße vorhandenen Leitungen angebunden werden.

### Oberflächenentwässerung

Aus Gründen einer umweltverträglichen Siedlungswasserwirtschaft, d.h. Vermeidung von immer häufiger auftretenden Hochwässern in der Vorflut, soll möglichst wenig Oberflächenwasser aus dem Plangebiet in den Vorfluter abgegeben werden. Daher ist die Versickerung eines großen Teils der im Geltungsbereich des Bebauungsplans anfallenden Niederschläge erforderlich.

Da aufgrund der topographischen Verhältnisse die Anlage eines Regenrückhaltebeckens nicht empfehlenswert ist und eine Rückhaltung über Mulden- Rigolen- Elemente im Straßenseitenraum seitens der Stadt Neustadt nicht gewünscht wird, sollen die auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschläge versickert und nur die Abfluss-Spende aus den Verkehrsflächen in den Vorfluter abgeleitet werden.

Gemäß des vorliegenden Bodengutachtens sind die im Baugebiet anstehenden Böden zur Versickerung von Oberflächenwasser geeignet. Im östlichen Bereich des Plangebietes wurde jedoch ein Grundwasserspiegel von weniger als 1,50 m unter OK vorh. Gelände ermittelt. Zur Beibehaltung eines maximalen Abstandes zum Grundwasserspiegel ist es beabsichtigt die Planstraßen im Baugebiet ca. 0,30 m über dem vorh. Gelände anzulegen. Bei der Herstellung der Hochbauten sind die geplanten Fahrbahn- und Geländehöhen zu beachten und die Baugrundstücke diesen anzupassen. Bei der Herstellung von Kellern ist eine Abdichtung gegen drückendes Wasser unbedingt erforderlich.

Die Fahrbahnen der Verkehrsflächen werden auf einer Breite von 5,50 m mit Betonverbundsteinpflaster befestigt. In Abständen wird die Fahrbahn durch Baumscheiben auf 3,50 m verengt. Zusätzlich werden gepflasterte Parkplätze als Parktaschen angelegt. Über Straßenabläufe wird die auf den Verkehrsflächen anfallende Abfluss-Spende in einen Regenwasserkanal abgeleitet. Dieser wird gem. den Forderungen der Stadt Neustadt aus Betonrohren DN 300 hergestellt. Der neue Regenwasserkanal wird an die bestehende Regenwasserkanalisation im Burgsteller Weg angeschlossen. Ein Anschluss an den vorh. Regenwasserkanal in der Bordenauer Straße ist nicht möglich, da dieser nach Aussage der Stadt Neustadt am Rbge. bereits völlig ausgelastet ist. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird über eine in der öffentlichen Grünfläche (Nahbereich des Burgstellerweges, Randbereich des Spielplatzes) einzurichtende Mulde derart zurückgehalten, dass lediglich die natürliche Abfluss-Spende an die nächste Vorflut abgegeben wird. Im Rahmen der erforderlichen Wasserrechtsverfahren wird dies detailliert dargelegt.

Der im Baugebiet geplante Schmutzwasserkanal DN 200 (DN 150) Stz. wird an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Bordenauer Straße angeschlossen.

Die Baugrundstücke des Plangebietes sollen über Sickermulden, in den Grünflächen der Baugrundstücke (private Flächen), entwässert werden. Hierzu wird eine ca. 30 cm tiefe Mulde

aus sandigem Oberboden, ca. 40 cm stark, mit Rasenansaat angelegt. Zusätzlich wird der unter der Mulde anstehende Boden gegen ein nichtbindiges Kiessandgemisch ausgetauscht. Auf den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser wird in die Sickermulde abgeleitet und dort über die begrünte Oberbodenschicht in den Untergrund versickert. Je 100 m<sup>2</sup> angeschlossener, versiegelter Fläche sind rd. 2,0 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen herzustellen. Als Bemessungsgrundlage wird unter Annahme des späteren Versiegelungsgrades die erforderliche Größe der Entwässerungsanlagen der Baugrundstücke ermittelt. Es wird ein Regenereignis  $r_{15;1} = 130 \text{ l/s*ha}$  sowie ein 10-jähriges Wiederkehrereignis  $n = 0,1$  zugrunde gelegt.

Weitere Einzelheiten sind einer Detailplanung bzw. dem Wasserrechtsverfahren zu entnehmen.

### **Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung der im Plangebiet ausgewiesenen Baugebiete erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Leitungen und wird durch den Wasserverband Garbsen-Neustadt sichergestellt. Dies wurde durch die Stellungnahme des Wasserverbandes vom 6.10.2002 bestätigt.

Die konkreten Ausbauplanungen hinsichtlich der Bereitstellung von ausreichenden Löschwassermengen, Hydrantenstandorte etc. werden mit der für den Brandschutz des LK Schaumburg zuständigen Stelle zu gegebener Zeit abgestimmt.

### **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung übernimmt die Abfallentsorgungsgesellschaft Region Hannover.

### **Energieversorgung (Elektrizität und Gas)**

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und Gas wird durch die Stadtwerke Neustadt am Rbge. sichergestellt.

### **Post- und Fernmeldewesen**

Das Plangebiet wird an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und entsprechenden Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der T-Com, Technik Niederlassung Magdeburg, Sägemühlenstraße 6, 29221 Celle, Ressort BBN 28, Telefon 05141-17918 so früh wie möglich, jedoch mind. 9 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

## **7.3 Kosten für die Gemeinde**

Der Stadt Neustadt a. Rbge. entstehen zur Realisierung dieses B-Planes keine Kosten, da das Baugebiet von einem privaten Erschließungsträger entwickelt wird.

## 8. Abwägung

**Bebauungsplan Nr. 951 „Ahnser Feld“, ST Bordenau, 5. Änderung,  
Stadt Neustadt a. Rbge.,  
Abwägung zu den Anregungen von Bürgern**

**Vorgetragen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB**

Anlage	Name	Datum	Anregung/Hinweis	Abwägung
1	Erika Sölter, Birkenweg 11, 31535 Neustadt	28.4.2003	Es sollten jetzt und später auf diese Fläche keine Kosten entfallen. Ferner sollte der B-Plan nicht verändert werden und somit keine Auswirkungen hervorrufen.	Das Flst. 299/33 befindet sich bereits im räumlichen Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 951 „Ahnser Feld“. Die im nördlichen Geltungsbereich der 5. Änderung des B-Planes Nr. 951 gelegenen Grundstücksflächen werden zur Darlegung des städtebaulichen Zusammenhanges und Wirkungsbereiches einbezogen. Kosten entfallen auf diese Fläche nicht, da diese bereits erschlossen ist und der mit der Baugebietsentwicklung befasste Investor die mit der hinzukommenden Bebauung anfallenden Kosten übernimmt. Die bestehenden bodenrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes werden übernommen.  Die Anregung wird berücksichtigt.
2	Anita und Heinrich Rave, Bordenauer Straße 42 a, 31535 Neustadt a. Rbge.	20.5.2003	Es wird auf zusätzlichen Verkehrslärm hingewiesen, der durch das Baugebiet verursacht wird. Die Ein- und Ausfahrt des Neubaugebietes würde auf beide Häuser der Eheleute Rave zulaufen, in dem zwei Schlafzimmer zu diesem Straßenbereich gewandt sind. Im Baugebiet seien Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen, an den Schutz der bereits vorhandenen Anlieger wurde nicht gedacht.	Der durch das Baugebiet verursachte zusätzliche Verkehr spielt nach Aussagen des beauftragten Schallgutachters keine Rolle. Bei etwa 15 Baugrundstücken und der Annahme von täglich 6 Fahrten – bezogen auf ein Baugrundstück, ergeben sich täglich etwa 100 zusätzliche Fahrten. Wie in der schalltechnischen Untersuchung angeführt, beträgt die täglich Verkehrsmenge 3.102 Kfz/24 h. 100 zusätzliche Fahrzeuge bedeuten eine Pegelerhöhung von 0,14 dB(A). Diese Pegelerhöhung ist jedoch als unwesentlich einzustufen. Es sei auch darauf hingewiesen, dass die hinzukommende Bebauung so zu planen ist, dass u.a. die örtliche Immissionssituation angemessen zu berücksichtigen ist. Ein Planungsbedürfnis zur Einbeziehung der

<p>bestehenden Bebauung liegt jedoch nicht vor.</p> <p>Etwaige Lärmschutzmaßnahmen an bestehenden Gebäuden richten sich, wenn die Bauleitplanung für den zusätzlichen Verkehrs – wie o.b. – nicht ursächlich ist, dann nach anderen gesetzlichen Vorgaben wie z.B. der Lärmsanierung, die jedoch nicht Bestandteil des B-Planes ist.</p> <p>Im Rahmen einer weiteren schallgutachterlichen Prüfung wurde festgestellt, dass auch durch die aus dem Baugebiet zusätzlich in die Bordenauer Straße einmündenden Fahrzeuge (ca. 100 Fahrten pro Tag) kein nennenswerter Beitrag zur Erhöhung der bereits vorhandenen Lärmpegel geleistet wird. Da eine wesentliche Erhöhung des Verkehrslärms durch das Baugebiet nicht bewirkt wird, die bei mind. 3 dB(A) liegen müsste), und auch keine zusätzlichen Abbiegespuren/-hilfen in die Bordenauer Straße eingefügt werden, wird die hier in Rede stehende Bauleitplanung für die bereits bestehenden Immissionssituation im Bereich der Bordenauer Straße auch nicht ursächlich. Daher braucht der räumliche Geltungsbereich des B-Planes auch nicht auf das Grundstück Rave ausgedehnt und dafür auch keine Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Die in die Bordenauer Straße zukünftig führende Planstraße wird auf Grund der zukünftigen Straßenraumgestaltung den Charakter einer Grundstückszufahrt haben und somit den Kfz-Teilnehmer auf der Bordenauer Straße nicht zu abrupten Brems- und Anfahrmanövern verleiten. Auf den verkehrsberuhigten Charakter der Planstraße wird nochmals hingewiesen. Diese ist nach Anordnung des Verkehrszeichens 325 dann gegenüber der Bordenauer Straße untergeordnet. Die Anregung wird nicht berücksichtigt.</p>	<p>Die in die Bordenauer Straße einmündende Planstraße des hier in Rede stehenden Baugebietes wurde mit den zuständigen Straßenverkehrsbehörden abgestimmt. Bei der</p>
	<p>Es wird eine zusätzliche Verkehrsfähigung befürchtet. In diesem Zusammenhang wird auf die Verkehrsverhältnisse der Bordenauer Straße hingewiesen, wonach innerhalb eines kurzen</p>

Strassenabschnittes von ca. 250 m 4

Strassenzuführungen, 4 Zufahrten zu Geschäften, 1 große Strassenkreuzung, kreuzende Fußgänger eine nicht mehr beherrschbare Verkehrsgefährdung erzeugen. Für den vorh. Straßenbereich sei keine verkehrsberuhigende Maßnahme vorgesehen. Auch eine Strassenzuführung vom Burgstellersweg sei möglich.

Abstimmung wurde die Bordenauer Straße hinsichtlich der bereits darin befindlichen Nutzungen und Einrichtungen (ÖPNV-Haltestellen, Banken etc.) beurteilt. Es wurde festgestellt, dass bei Berücksichtigung einer verkehrsberuhigt angelegten Einmündung der Planstraße in die Bordenauer Straße keine erhebliche Beeinträchtigung des auf der Bordenauer Straße fließenden Verkehrs zu erwarten ist. Nach Beendigung der Erschließungsmaßnahme wird die Planstraße den Charakter einer Wohnstraße einnehmen und quasi den Charakter einer Grundstücksausfahrt einnehmen. Die konkrete Vorhaben- und Erschließungsplanung wird hierzu weitergehende Aussagen machen. Der B-Plan trifft jedoch über die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche hinaus keine weitergehenden Regelungen. Auf Grund des zukünftigen Straßenraumcharakters der Planstraße und der untergeordneten Einmündung der Planstraße in die Bordenauer Straße wird eine zusätzliche Verkehrsgefährdung nicht bewirkt. Die Anregung wird im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt.

**Bebauungsplan Nr. 951 „Ahnser Feld“, ST Bordenau, 5. Änderung  
Abwägung zu den Anregungen der Träger öffentlicher Belange  
Beteiligung gemäß § 4 BauGB**

Anlage	T Ö B	Datum	Anregung/Hinweis	Abwägung
1	Abfallwirtschaft Region Hannover, Zweckverband Abfallwirtschaft, Karl-Wiechert-Allee 60 c, 30625 Hannover	12.3.2003	<p>Es wird auf die Einhaltung einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 18 m hingewiesen.</p> <p>Es wurde darauf hingewiesen, dass der Abfallbehältersammelplatz im Nahbereich der Wendeanlage in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand oder zum nächstmöglichen Halteplatz des Entsorgungsfahrzeuges einzurichten ist. Die Entfernung darf nicht überschritten werden. Bei Transportwegen über 15 m zum Haltepunkt des Entsorgungsfahrzeuges müssen Abfallbehälter entweder selbst zur Leerung bereitgestellt werden oder der gebührenpflichtige Hol- und Bringdienst des Zweckverbandes in Anspruch genommen werden.</p> <p>Sollte die Entsorgung mittels Abfall- und Wertstoffsäcken erfolgen, sind die Säcke in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand einer öffentlichen oder dem öffentlichen Verkehr dienenden privaten Straße bereit zu stellen. Es darf nur ein Bereitstellungsplatz ausgewählt werden, den das Sammelfahrzeug unmittelbar anfahren kann.</p>	<p>Der in der 5. Änderung des B-Planes Nr. 951 festgesetzte Wendehammer weist einen Durchmesser von 20 m auf und entspricht somit den dargelegten Anforderungen (Durchmesser 18 m). Die gewählte Form der Wendeanlage gewährleistet, dass die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des zu erwartenden Verkehrs hinreichend berücksichtigt werden. Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Im Nahbereich der Wendeanlage ist ein ausreichend dimensionierter Abfallbehältersammelplatz festgesetzt. Der Hinweis wird berücksichtigt.</p> <p>Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung der öffentlichen Verkehrsflächen wird auf ggf. erforderlich werdende Sammelplätze geachtet. Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>

Anlage	T Ö B	Datum	Anregung/Hinweis	Abwägung
2	Nds. Forstamt Deister	16.5.2003	Da die in der letzten Stellungnahme vom 03.10.02 vorgebrachten Anregungen zum Abstand der Bebauung zum Wald bzw. der Pflege und Entwicklung des Saumbereiches berücksichtigt worden sind, wurden keine weitere Hinweise vorgebracht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3	Region Hannover, Postfach 147, 30001 Hannover	23.5.2003	Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass die Ableitung des Oberflächenwassers in den Vorfluter auf den natürlichen Gebietsabfluss von 2l/s je ha zu begrenzen ist.	Im B-Plan Nr. 951, 5. Änderung, ist textlich festgesetzt, dass das auf den Grundstücksflächen der Baugebiete anfallende Oberflächenwasser zur Versickerung zu bringen ist. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird über eine in der öffentlichen Grünfläche (Nahbereich des Burgstellerweges, Randbereich des Spielplatzes) einzurichtende Mulde derart zurückgehalten, dass lediglich die natürliche Abflussspende an die nächste Vorflut abgegeben wird. Im Rahmen der erforderlichen Wasserrechtsverfahren wird dies detailliert dargelegt. Die Anregung wird somit berücksichtigt.

**9. Verfahrensvermerke**

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurde ausgearbeitet  
von

**Matthias Reinold - Planungsbüro**

Dipl.- Ing. Für Raumplanung und Städtebau (IfR/SRL)  
31840 Hess. Oldendorf - Kleinenwieden 35  
Telefon 05152/1566 Telefax 05152/51857

gez. Reinold

.....  
Hess. Oldendorf, den 24.09.2003

---

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am  
04.09.2003 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 951 „Ahnser  
Feld“, 5. Änderung, ST Bordenau, Stadt Neustadt a. Rbge. vom 22.04.2003 bis ein-  
schließlich 23.05.2003 öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 30.09.2003

gez. Kirchmann

.....  
Bürgermeisterin

(LS)

gez. Häsel

.....  
Stadtdirektor

## **Anlage 1**

### **Flächen zum Anpflanzen von Feldgehölzen**

#### **Pflanzliste**

Für die Anlage von Neupflanzungen sowie für die Ergänzung bzw. Entwicklung vorhandener Gehölzbestände sind nur Pflanzenarten zulässig, die der potentiell natürlichen Vegetation (pnV) entsprechen oder in ihren Eigenschaften u. Funktionen damit verträglich sind.

Hierzu zählen für den Naturraum Lipper-Bergland die folgenden heimischen und im Gebiet standortgerechten Gehölzarten:

#### **Großkronige Laubbäume**

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Betula pendula	Hängebirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus laevis	Flatterulme

#### **Kleinkronige Laubbäume**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

#### **Sträucher**

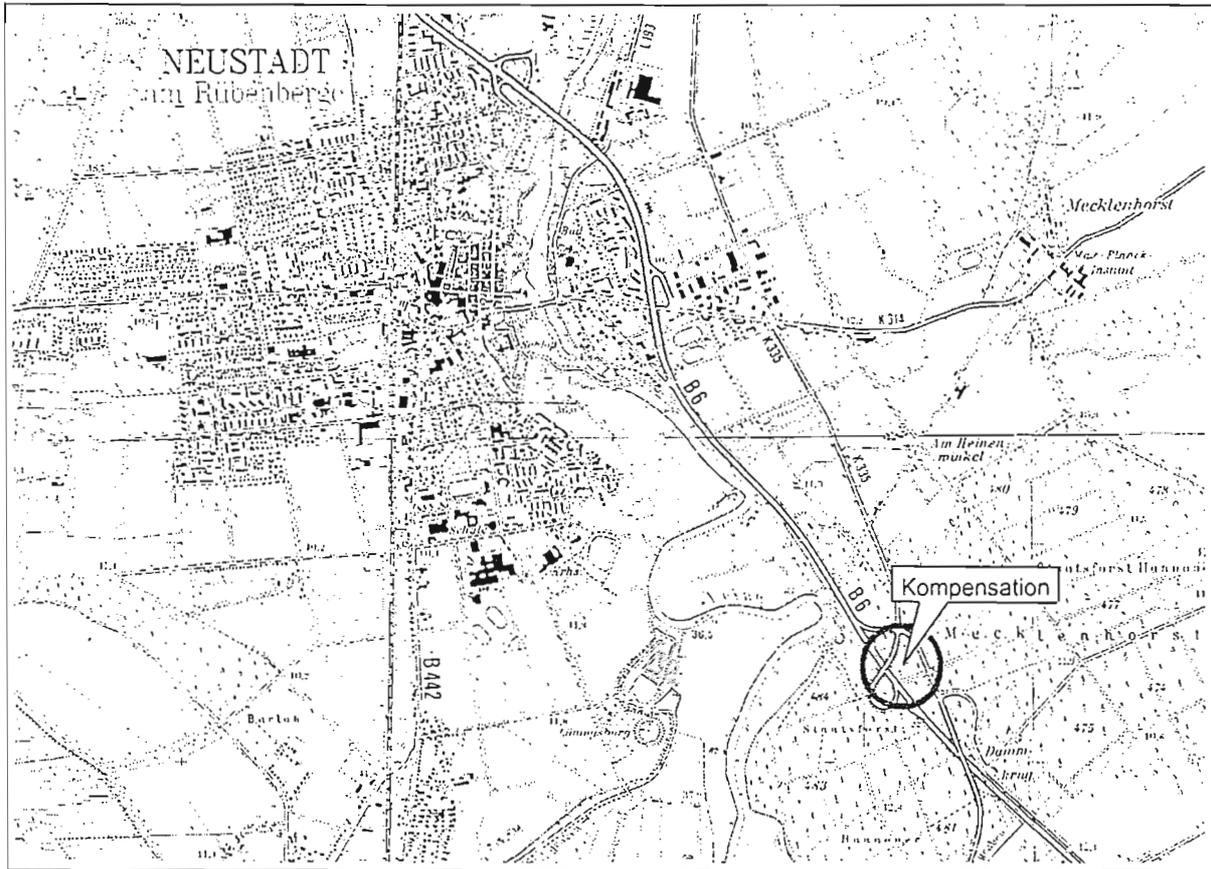
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

**Anlage 2**

**Sortenliste zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Obstbäume)**

<b>Sorte</b>	<b>Bemerkung</b>
<b><u>Äpfel</u></b>	
Prinz Albert	reichtragend, robust, auch f. rauhe Lagen
Altländer Pfannkuchen	braucht gute Böden
Roter Trierer Weinapfel	windfest
Jakob Lebel	reichtr., braucht gute Böden, geschützte Lagen
Roter Eiserapfel	geschützte Lagen
Baumanns Renette	-
Biesterfelder Renette	-
Blenheimer Goldrenetter	reichtr., gute, auch trock. Böden, gesch. Lagen
Champagner Renette	-
Grahams Jubiläums Apfel	-
Dülmener Rosenapfel	kaum Krankheiten, geschützte Lagen
Geheimrat Oldenburg	-
Ontario	spät genußreif, anspruchslos, reichtr.
Gravensteiner	wertvoller Tafelapfel, windgesch. Lagen, reichtr.
Hausapfel	reichtragend, robust
<b><u>Birnen</u></b>	
Clapps Liebling	reichtr., nicht windfest, Frühbirne
Bosc´s Flaschenbirne	robust, reichtr., sonnige Standorte
Pastorenbirne	gut f. Hochstämme, auch ärmere Böden, windfest
Gellerts Butterbirne	rel. robust, auch ärmere Böden, windgeschützt
Gräfin v. Paris	für warme Lagen
Gute Graue	auch für ärmere Böden, rel. frostfest
<b><u>Kirschen</u></b>	
Schattenmorelle	dunkle Sauerkirsche, früh reichtr., nicht für Hochstämme, anfällig für Monilia
Schneiders späte	
Knorpelkirsche	gute Süßkirsche, spät reichtr.
Dolleseppler	früh. reichtr., gute Schüttelfähigkeit, Brennkirsche
<b><u>Pflaumen, Renecloden, Mirabellen</u></b>	
Brühler Hauszwetsche	reichtr., robust, vielseitig verwendbar
Wangenheimer	reichtr., robust,
Frühzwetsche	vielseitig verwendbar
Oullins Reneclode	frühe aber unregelmäßige Erträge
Nancy Mirabelle	reichtr., robust, vielseitig verwendbar

# Übersichtsplan Maßstab 1 : 25.000 im Original (Kompensationsfläche)



## Übersichtskarte – Kompensationsfläche

