

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 532**  
**„Nördlich Papendiek“**  
**der Stadt Neustadt a. Rbge.**  
**- Vorentwurf -**

Ausgearbeitet  
Hannover, im April 2014

**Susanne Vogel** ■  
■ Dipl.-Ing. Architektin  
■ Bauleitplanung

Konkordiastr.14 A  
30449 Hannover  
Tel.: 0511-21 34 98 80  
Fax: 0511-45 34 40

mail: [vogel@eike-geffers.de](mailto:vogel@eike-geffers.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

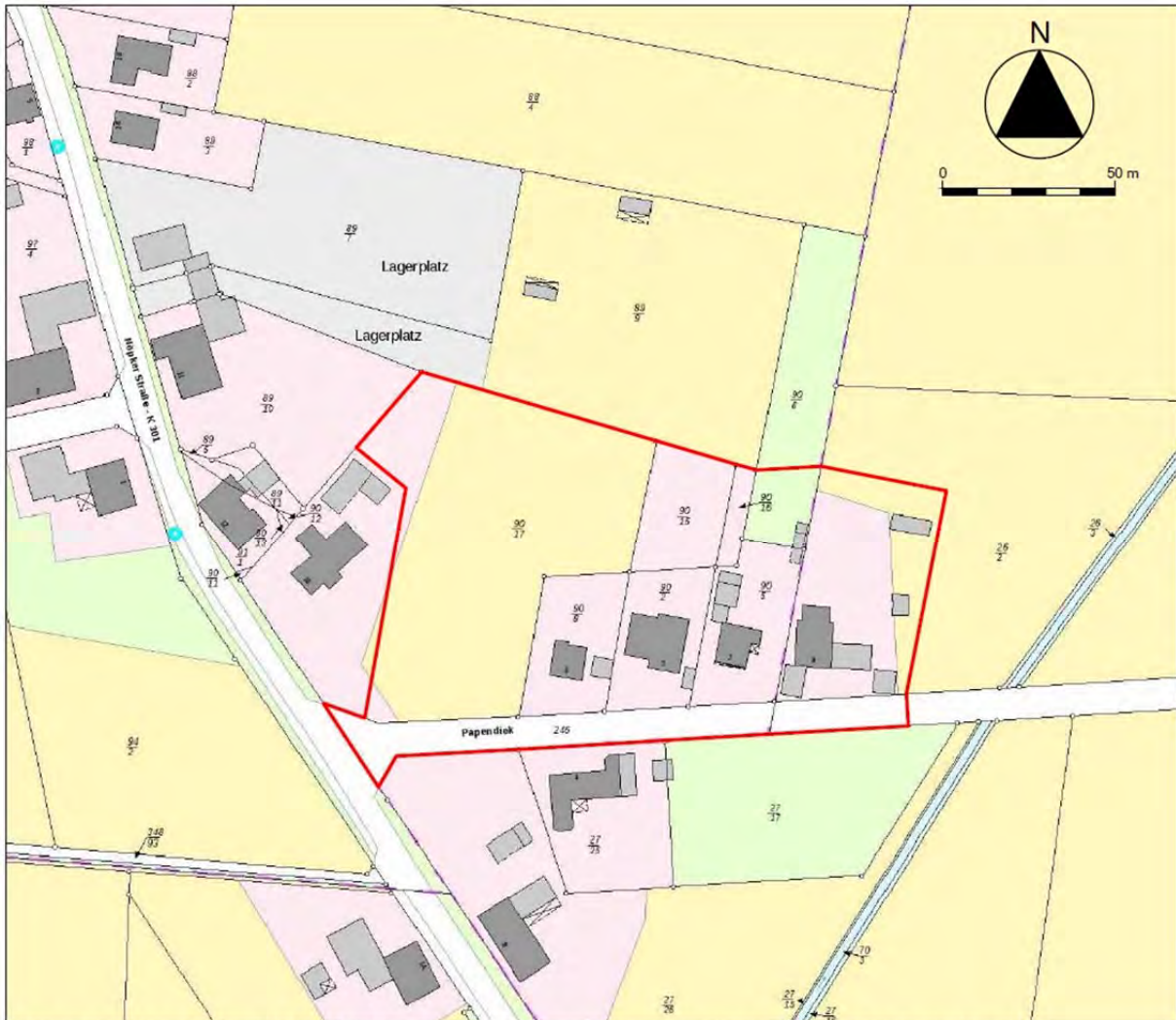
<b>I. Allgemeines</b> .....	<b>4</b>
1. Anlass der Planung .....	4
2. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplans .....	4
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans .....	5
4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung .....	5
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	6
<b>II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan</b> .....	<b>7</b>
1. Lage in der Gemeinde .....	7
2. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur .....	7
3. Topographie, Bodenverhältnisse, Entwässerung und Nutzung .....	7
<b>III. Begründung der Festsetzungen</b> .....	<b>8</b>
1. Bebauungsvorschlag .....	8
2. Art der baulichen Nutzung .....	8
3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Höhenlage der Gebäude .....	9
4. Öffentliche Verkehrsfläche .....	10
<b>IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans</b> .....	<b>10</b>
1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung .....	10
2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen .....	10
<b>V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Belange des Umweltschutzes</b> .....	<b>10</b>
1. Erschließung .....	10
a) Verkehrserschließung .....	11
b) Ver- und Entsorgung .....	11
c) Oberflächenentwässerung .....	12
2. Wohnbedarf der Bevölkerung .....	12
3. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
<b>VI. Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)</b> .....	<b>13</b>
<b>A. Einleitung</b> .....	<b>13</b>
1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans .....	13
2. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes .....	14
a) Fachgesetze .....	14
b) Fachpläne .....	14
<b>B. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b> .....	<b>15</b>
1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands .....	15

a)	Schutzgut „Boden“ .....	15
b)	Schutzgut „Wasser“.....	15
c)	Schutzgut „Luft und Klima“ .....	15
d)	Schutzgut „Pflanzen und Tiere“.....	16
e)	Schutzgut „Landschaft und biologische Vielfalt“.....	16
f)	Schutzgut „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“.....	17
g)	EU-Schutzgebiete .....	17
h)	Bewertung des derzeitigen Umweltzustands .....	17
2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	18
a)	Schutzgut „Boden“ .....	18
b)	Schutzgut „Wasser“.....	18
c)	Schutzgut „Luft und Klima“ .....	18
d)	Schutzgut „Pflanzen und Tiere“.....	19
e)	Schutzgut „Landschaft und biologische Vielfalt“.....	19
f)	Schutzgut „Mensch“ .....	19
g)	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes .....	19
h)	Bewertung des geplanten Umweltzustands .....	19
i)	Bei Nichtdurchführung der Planung .....	20
3.	Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB) .....	20
4.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	21
5.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	21
<b>C.</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>21</b>
1.	Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....	21
2.	Maßnahmen zur Überwachung .....	22
3.	Zusammenfassung.....	22
<b>VII.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange.....</b>	<b>22</b>
<b>VIII.</b>	<b>Gewichtung des Abwägungsmaterials.....</b>	<b>23</b>

# I. Allgemeines

## 1. Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 532 „Nördlich Papendiek“ ist der Wunsch einiger Grundstückseigentümer auf der Nordseite der Straße „Papendiek“ eine Hinterliegerbebauung auf ihren Wohngrundstücken zu ermöglichen (vgl. den folgenden Übersichtsplan):



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2013 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Übersichtskarte mit der Abgrenzung des Plangebiets (rote Linie)

Es besteht hier die Möglichkeit, ohne zusätzlichen Erschließungsaufwand für die Stadt Wohngrundstücke zur Verfügung zu stellen.

Für die Grundstücke gibt es keinen Bebauungsplan. Die Grundstücke liegen teilweise innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Flächen, auf denen die bauliche Erweiterung stattfinden soll, werden derzeit nach § 35 BauGB (sogenannter „Außenbereich“) beurteilt. Die Erweiterung der Bebauung „in zweiter Reihe“ kann zurzeit nicht genehmigt werden. Um die geplante „Hinterliegerbebauung“ zu ermöglichen, wird daher die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich.

## 2. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplans

Ziele des Bebauungsplans sind

- die Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung sowie
- eine Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern (Einzelhäuser) auf den bisher als Hausgarten genutzten Flächen.

Die Planung hat den Zweck, etwa 10 Wohngrundstücke zur Deckung des Eigenbedarfs in Nöpke bereitzustellen.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Wohnhäuser zu schaffen.

### **3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= **Plangebiet**) muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt.

#### **Zweckmäßigkeit der Abgrenzung**

In das Plangebiet wurden die Wohngrundstücke auf der Nordseite der Straße „Papendiek“ einbezogen, auf denen die geplante Bebauung entstehen soll. Außerdem wurde der Teilabschnitt der Straße „Papendiek“ einbezogen, der die Grundstücke im Plangebiet erschließt.

#### **Grundsatz der Konfliktbewältigung**

Nachteilige Auswirkungen sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans und die damit angestrebten Nutzungen für die angrenzenden Flächen außerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten:

Auf der Südseite der Straße „Papendiek“ gibt es eine Wohnbebauung wie im Plangebiet vorhanden und geplant. Nachteiligen Auswirkungen durch die geplante Nutzung sind daher nicht zu erwarten.

Im Osten und Süden grenzen landwirtschaftliche genutzte Flächen an das Plangebiet hier sind ebenfalls keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Im Norden grenzen Betriebsflächen der Fa. Uwe Scharnhorst, Tief- und Straßenbau GmbH an das Plangebiet. Die Firma hat einen Teil ihres Betriebes bereits in das Gewerbegebiet Ost in der Kernstadt von Neustadt a. Rbge. verlagert. Auf der Westseite der Nöpker Straße hat sie noch ihren Verwaltungssitz. Die Flächen auf der Ostseite der Nöpker Straße, die etwa bis zum Westrand des Plangebiets reichen, werden noch in geringem Umfang für das Abstellen von Baumaschinen und für den Materialumschlag genutzt. Nutzungseinschränkungen sind aufgrund der geplanten Wohnbebauung für die bestehende Nutzung nicht zu erwarten.

Im Westen grenzen die Kreisstraße und die vorhandene Wohnbebauung an der Kreisstraße an das Plangebiet. Auch hier sind keine Nutzungseinschränkungen aufgrund der geplanten Wohnbebauung zu erwarten

### **4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung**

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt. Dieser ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Darüber hinausgehende Ziele der Raumordnung bestehen nicht.

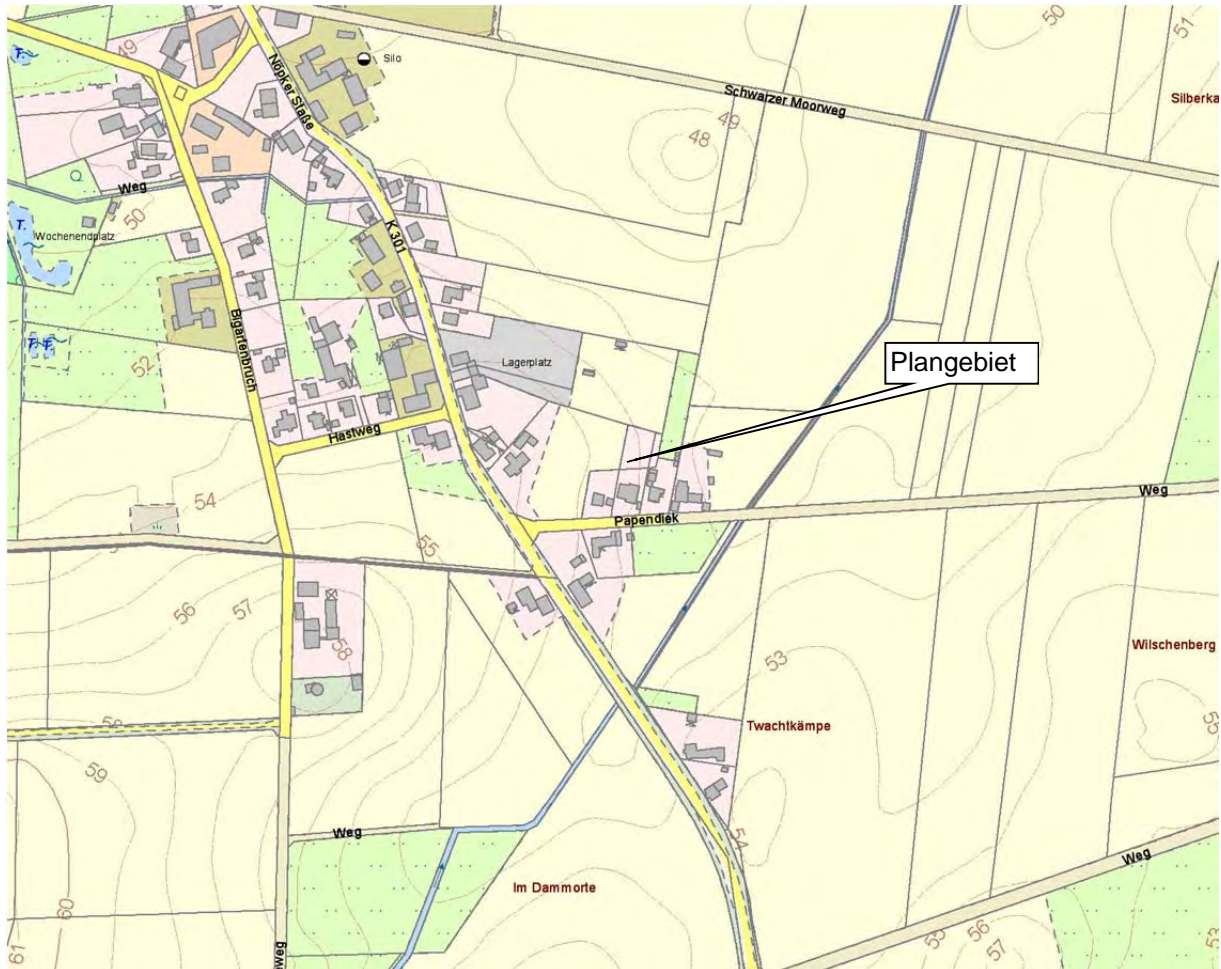
## **5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Die Flächen im Plangebiet werden mit der 35. Änderung „Nördlich Papendiek und westlich Torweg“, die im Parallelverfahren zum Bebauungsplan aufgestellt wird, als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

## II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

### 1. Lage in der Gemeinde

Das Plangebiet liegt am Südrand des Siedlungsbereichs des Ortsteils Nöpke, auf der Nordseite der Straße „Papendiek“ (vgl. den folgenden Kartenausschnitt).



Lage des Plangebiets, ohne Maßstab, genordet

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2013 LGLN 

### 2. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rd. 1,4 ha.

Die Flächen im Plangebiet sind zum überwiegenden Teil Privateigentum. Lediglich die Straßenparzelle des „Papendiek“ ist Eigentum der Stadt.

### 3. Topographie, Bodenverhältnisse, Entwässerung und Nutzung

Die Bestandsaufnahme der Topographie, der Bodenverhältnisse, der Entwässerung und der Nutzung wird im Umweltbericht dokumentiert (vgl. unten Abschnitt VI.B.1.).



### III. Begründung der Festsetzungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die oben in Abschnitt I.2. dargelegt wurden. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

#### 1. Bauungsvorschlag

Bei der Erarbeitung des Bauungsvorschlags (vgl. Seite 8) waren folgende Rahmenbedingungen und Entwurfsziele zu beachten:

- Bestandssicherung entlang der öffentlichen Erschließungsstraße (Vorderlieger),
- Die geplante Bebauung soll mit freistehenden Einfamilienhäusern als Einzelhäuser mit maximal einem Vollgeschoss erfolgen.
- Die äußere Erschließung erfolgt über die Straße „Papendiek“. Die Erschließung der geplanten Hinterliegerbebauung erfolgt über private Stichwege.

Unter Beachtung dieser Rahmenbedingung wurde ein Bauungsvorschlag erarbeitet. Er zeigt eine mögliche Bebauung des Plangebiets, die den Zielvorstellungen der Stadt Neustadt a. Rbge. entspricht.

Nach dem Bauungsvorschlag können rd. 10 Baugrundstücke für Einzelhäuser entstehen. Die Baugrundstücke haben eine Größe von etwa 640 m<sup>2</sup> bis rd. 1.200 m<sup>2</sup>.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2013 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Gemeinde Neustadt a. Rbge., Bebauungsplan Nr. 532 „Nördlich Papendiek“, Bebauungsvorschlag

#### 2. Art der baulichen Nutzung

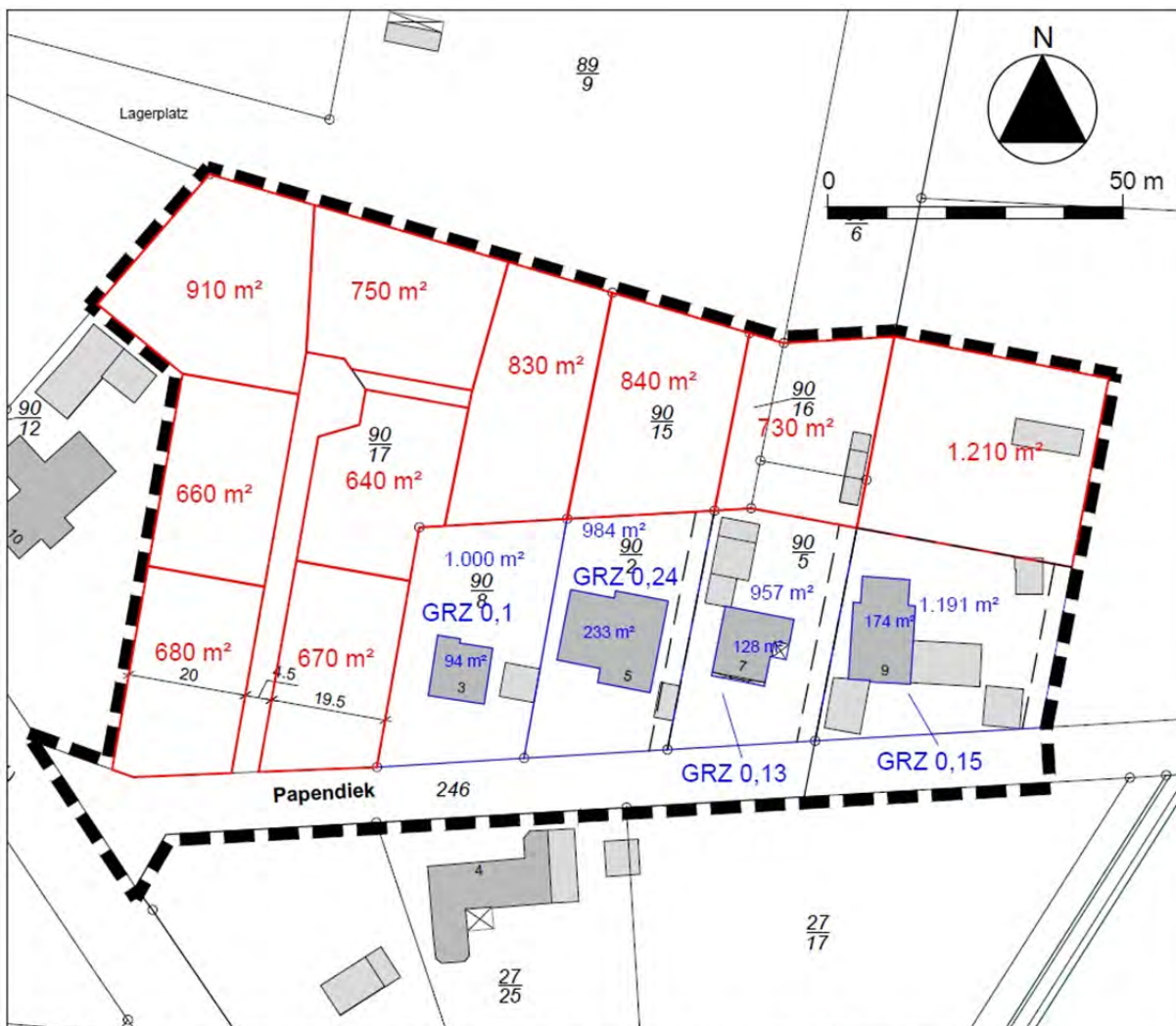
Aus den dargestellten Zielvorstellungen ergibt sich die geplante Nutzung des Plangebiets (vgl. den **Bebauungsvorschlag**). Im Bereich der geplanten Wohnbebauung können insgesamt rd. 10 Baugrundstücke entstehen. Die Flächen werden dafür als „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) festgesetzt.



Neben Wohnhäusern sollen auch dem Gebiet dienende Versorgungseinrichtungen und nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig sein. Eine scharfe Funktionstrennung von Wohnen und Arbeiten, wie sie mit der Festsetzung eines „Reinen Wohngebiets“ (WR) verbunden wäre, entspricht nicht den Zielen der Stadt.

### 3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Höhenlage der Gebäude

Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgesetzt, dass die vorhandene Bebauung zulässig bleibt, und dass auf den geplanten Baugrundstücken ein „normales“ Einfamilienhaus gebaut werden kann. Dazu wurde zunächst die Ausnutzung in der ersten Bautiefe ermittelt (vgl. den folgenden Kartenausschnitt). Sie dient als Anhaltspunkt für die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ).



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2013 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Stadt Neustadt a. Rbge., Bebauungsplan Nr. 532 „Nördlich Papendiek“,  
Maß der baulichen Nutzung Bestand und Grundstücksgrößen Neu

Außerdem wurde die ungefähre Grundstücksgröße der neuen Baugrundstücke auf der Grundlage des Bebauungsvorschlags auf Seite 8 ermittelt.

Für die bereits bebauten Grundstücke ergibt sich eine Grundflächenzahl von maximal 0,24 bei einer eingeschossigen Bebauung. Daher werden im gesamten Plangebiet ein **Vollgeschoss** und eine **Grundflächenzahl von 0,25** zugelassen.

Ziel der Festsetzung der **Bauweise** ist es, den vorhandenen Charakter der an das Plangebiet grenzenden Bebauung zu bewahren, der überwiegend von freistehenden Einfamilienhäusern (Einzelhäusern) geprägt ist (vgl. den Plan „Übersichtsplan“ auf Seite 7 und das Luftbild auf Seite 16). Um dies zu erreichen, wird im WA **„offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig“** festgesetzt.

Um zu gewährleisten, dass tatsächlich Einzelhäuser entstehen, wird die **Zahl der Wohnungen pro Wohnhaus auf zwei Wohnungen** begrenzt. Das ermöglicht Wohnhäuser mit einer Einliegerwohnung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch **Baugrenzen** so festgesetzt, dass die vorhandene Nutzung zulässig bleibt und für die geplante Bebauung ein möglichst großer Gestaltungsspielraum geschaffen wird. Dazu wird die Baugrenze in einem Abstand von 5 m zur freien Landschaft und zur Straße „Papendiek“ hin festgesetzt. Im Einmündungsbereich in die Kreisstraße wird die Baugrenze weiter abgerückt, so dass die geplante Bebauung rd. 20 m Abstand zur Kreisstraße einhält. Am Westrand, wo der Geltungsbereich des Bebauungsplans an die Ortslage von Nöpke grenzt, ist die Festsetzung einer Baugrenze nicht erforderlich. Hier genügt es, wenn die Gebäude den nach Niedersächsischer Bauordnung erforderlichen Abstand einhalten.

#### **4. Öffentliche Verkehrsfläche**

Die Straße „Papendiek“, die der Erschließung der vorhandenen und geplanten Bebauung dient, wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Eine Festsetzung der privaten Grundstückszufahrten für die die Erschließung der geplanten Hinterliegerbebauung ist aus der Sicht der Stadt nicht erforderlich. Die Erschließung kann im Rahmen der Durchführung der Planung von dem Grundstückseigentümer festgelegt werden.

### **IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans**

#### **1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung**

Die äußeren öffentlichen Erschließungsanlagen sind vorhanden. Die Erschließung der Hinterlieger soll über private Grundstückszufahrten erfolgen. Maßnahmen der Stadt zur Durchführung der Planung sind nicht erforderlich.

#### **2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Die Flächen im Plangebiet, die für eine Bebauung neu parzelliert werden müssen, sind im Privateigentum. Die Grundstückseigentümer können die Flächen ohne Schwierigkeiten nach den Festsetzungen des Bebauungsplans neu aufteilen. Das zeigt der Bebauungsvorschlag. Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist daher im Plangebiet nicht erforderlich.

### **V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Belange des Umweltschutzes**

#### **1. Erschließung**

Die Belange

- des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs unter besonderer

Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebauliche Entwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB),

- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs. 6 Nr. 8.d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 8.e BauGB) und
- des sachgerechten Umgangs mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7.e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

- eine den Anforderungen des § 5 NBauO genügende Verkehrserschließung,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasversorgungsnetz und an das Telekommunikationsnetz,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- eine ausreichende Löschwasserversorgung.

Dies ist gewährleistet.

### **a) Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung wurde bereits in Abschnitt III.1 und III.5 erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen des § 5 NBauO genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

### **b) Ver- und Entsorgung**

Träger der Elektrizitäts- und Gasversorgung sind die **Stadtwerke Neustadt a. Rbge. GmbH**. Für die Versorgung des Plangebiets muss das Leitungsnetz entsprechend erweitert werden. Das ist möglich.

Träger der Wasserversorgung ist der **Wasserverband Garbsen-Neustadt a. Rbge**. Für die Versorgung des Plangebiets muss das Leitungsnetz entsprechend erweitert werden. Das ist möglich.

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet erfordert nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW für das festgesetzte „Allgemeine Wohngebiet“ (WA) (weniger als drei Vollgeschosse, GFZ bis 0,6 und Gefahr der Brandausbreitung: klein) 800 l/min über einen Zeitraum von zwei Stunden. Es ist davon auszugehen, dass diese Wassermenge aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden kann.

Träger des Telekommunikationsnetzes ist bisher die **Deutsche Telekom AG**. Für die geplante Bebauung muss das Leitungsnetz erweitert werden.

Träger der Abfallbeseitigung ist die **Abfallwirtschaft Region Hannover**. Für die Abfallentsorgung der vorhandenen Bebauung fahren die Müllfahrzeuge rückwärts in die Straße „Papendiek“ ein. Die geplanten Wohnhäuser müssen daher an den Tagen, an denen der Müll abgeholt wird, ihren Müll nach vorne an die Straße bringen. Das ist bei den geringen Entfernungen zumutbar.

Träger der Abwasserbeseitigung ist der **Abwasserbehandlungsbetrieb Neustadt a. Rbge (ABN)**. Das Plangebiet ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Aufgrund der Höhenverhältnisse gibt es am Ostende der Straße „Papendiek“ eine Pumpstation.

### **c) Oberflächenentwässerung**

Aufgrund der Erfahrung mit der vorhandenen Bebauung ist davon auszugehen, dass der Untergrund des Plangebietes für eine Versickerung des Oberflächenwassers gut geeignet ist.

Es ist geplant, das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser dort versickern zu lassen. Bei der geplanten Dichte der Bebauung ist dies problemlos möglich. Dazu werden im Bebauungsplan entsprechende textliche Festsetzungen getroffen.

### **2. Wohnbedarf der Bevölkerung**

Durch den Bebauungsplan werden Grundstücke für den Bau von Wohnhäusern geschaffen. Geplant sind Einfamilienhäuser als Einzelhäuser. Insgesamt entsteht ca. 0,6 ha neues Nettobauland, das als WA festgesetzt ist. Nach dem Bebauungsvorschlag können darauf rd. 10 Wohngrundstücke entstehen. Damit leistet der Bebauungsplan einen wesentlichen Beitrag zur Deckung des Eigenbedarfs im Stadtteil Nöpke. **Das ist das wesentliche Ziel des Bebauungsplans.**

## VI. Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung. Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden, beschrieben und gewertet. Inhalt und Gliederung des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage zum BauGB.

### A. Einleitung

#### 1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am Südrand des Siedlungsbereichs von Nöpke, auf der Nordseite der Straße „Papendiek“. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 1,4 ha.

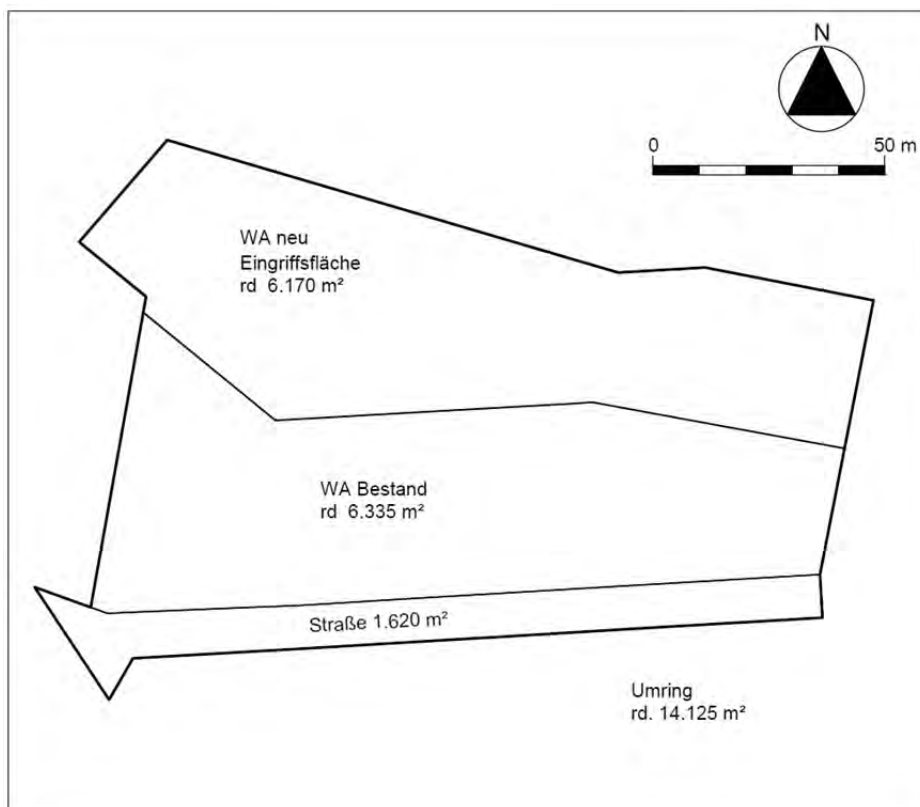
Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich folgende Flächenbilanz:

#### Stadt Neustadt a. Rbge., Bebauungsplan Nr. 532 "Nördlich Papendiek", Stadtteil Nöpke

##### Flächenberechnung Vorentwurf

Diese Zahlen sind auf der Basis der ALKIS-Daten gerechnet!

Art der Nutzung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anteil (%)
Allgemeines Wohngebiet (WA)		12.505	88,5%
WA Bestand	6.335		
WA neu	6.170		
Verkehrsfläche		1.620	11,5%
<b>Gesamtfläche</b>		<b>14.125</b>	<b>100%</b>



Flächenübersicht Planung

Ziel des Bebauungsplans Nr. 532 „Nördlich Papendiek“ ist eine Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung im Plangebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern.

Das Plangebiet wird dazu als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Insgesamt können im Plangebiet rd. 10 weitere Einfamilienhäuser entstehen.

Aufgrund des Bebauungsplans entstehen rd. 0,62 ha neues Bauland im Bereich der Hinterlieger. Diese Flächen sind nach § 34 BauGB derzeit nicht bebaubar. Aus diesem Grund muss hierfür eine Eingriffsbilanzierung erfolgen. Die Fläche werden als Hausgarten und Wiese genutzt.

## 2. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

Im Folgenden werden die Ziele des Umweltschutzes, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt sind, dargestellt, soweit sie für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und es wird dargestellt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden.

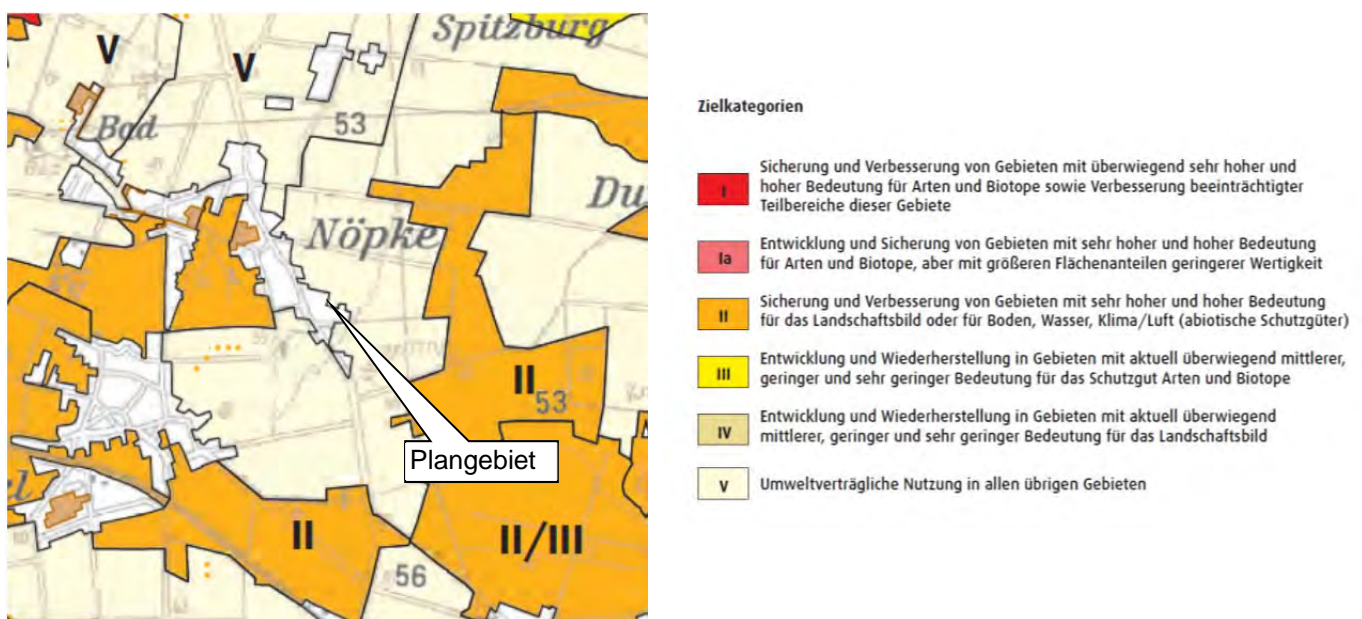
### a) Fachgesetze

Im Plangebiet entsteht eine schutzbedürftige Nutzung. Bezogen auf mögliche, auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen sind die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die Abwägung von Bedeutung. Daneben kann das Bundes-Immissionsschutzgesetz und die Verordnungen und Verwaltungsvorschriften dazu für die Beurteilung der Lärmimmissionen im Plangebiet herangezogen werden.

Für die Auswirkungen des Vorhabens auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild gilt die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 BauGB). Der erforderliche Ausgleich wird in Abschnitt IV.B.3 (S. 20) dargestellt.

### b) Fachpläne

Für das Stadtgebiet gibt es den Landschaftsrahmenplan der Region Hannover. Aus der Karte 5a „Zielkonzept“ ergeben sich die Ziele des Umweltschutzes. Danach liegt die unbebauten Flächen im Plangebiet im Randbereich zur untersten Zielkategorie V „Umweltverträgliche Nutzung in allen übrigen Gebieten“.



Ziele aus Fachplänen des Umweltschutzes, die für die Aufstellung des Bebauungsplan von Bedeutung sind, liegen daher nicht vor.



## **B. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Bei der Betrachtung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplans Nr. 532 geht es um den Unterschied in der Entwicklung des Umweltzustands, der sich mit und ohne den Bebauungsplan ergibt. Ein Unterschied ergibt sich nur bei den Flächen, bei denen bislang eine bauliche Nutzung nach § 35 BauGB nicht möglich ist.

### **1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands**

Die Bestandsaufnahme umfasst die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

Die bisher als Hausgärten und Wiese genutzten Flächen im Plangebiet sollen in Zukunft als Wohngrundstücke genutzt werden. Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, sind

- der Boden, der durch die baulichen Anlagen versiegelt wird,
- das Oberflächenwasser, das nicht mehr flächig versickern kann und
- die Pflanzen und Tiere, die ihren Lebensraum verlieren.

Die Bedeutung dieser Schutzgüter für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild bestimmt die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen.

Um die derzeitige Situation im Plangebiet zu verdeutlichen, ist zur Erläuterung auf Seite 16 ein Luftbild beigefügt. Die Flächen, auf denen die neue Bebauung entstehen soll, werden derzeit als Hausgarten und Wiese genutzt.

Innerhalb des Plangebiets gibt es Gefälle in östlicher Richtung (vgl. die Übersichtskarte auf Seite 7). Das Plangebiet liegt auf einer Höhe zwischen 54 m am Westrand und 51 m üNN am Ostrand. Die Flächen im Plangebiet gehören zum Entwässerungsgebiet des Grabens, der östlich des Plangebiets in nördlicher Richtung vorbeifließt.

#### **a) Schutzgut „Boden“**

Aufgrund des unversiegelten Zustandes erfüllt der Boden darüber hinaus vielfältige Funktionen im Naturhaushalt als Lebensraum für bodenspezifische Lebewesen und als Puffer bzw. Filter gegenüber stofflichen Einträgen für das Grundwasser.

Die Flächen im Plangebiet liegen nach der Bodenübersichtskarte (1 : 50.000) des LBEG in einem Bereich von Pseudogley-Braunerde mit Plaggenauflage. Nach Osten schließt sich Gley an und nördlich des Plangebiets Plaggensch unterlagert von Pseudogley-Braunerde. Die Bodenschätzungskarte weist den überwiegenden Teil der unbebauten Flächen im Plangebiet als anlehmigen Sand (Sl), mittlere Zustandsstufe (3), eiszeitliche Ablagerung (D), Ackerzahl 43 (auf einer Skala von 7 (sehr schlecht) bis 100 (sehr gut)) aus.

#### **b) Schutzgut „Wasser“**

Oberflächengewässer gibt es im Plangebiet nicht. Beim Schutzgut Wasser geht es daher nur um das Grundwasser. Aufgrund der vorhandenen Nebenanlagen in den Hausgärten handelt sich um einen geringfügig beeinträchtigten Bereich.

#### **c) Schutzgut „Luft und Klima“**

Die Flächen im Plangebiet haben keine besondere Bedeutung für das Schutzgut „Luft und Klima“. Es handelt sich nicht um Frischluftentstehungsgebiete (z.B. Waldgebiete), Bereiche mit luftreinigender Wirkung oder Luftaustauschbahnen.

#### d) Schutzgut „Pflanzen und Tiere“

Die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ ergibt sich aus den Biotopen, d. h. aus den durch bestimmte Pflanzen- und Tiergesellschaften gekennzeichneten Lebensräumen im Plangebiet. Die Biotope entstehen durch die Faktoren Boden, Wasser, Luft und Klima und durch die menschliche Nutzung.

Die tatsächliche Nutzung des Plangebiets lässt sich im **Luftbild** auf Seite 16 gut erkennen. Um den Zustand von Natur und Landschaft sachgerecht zu erfassen und zu bewerten, wurde im Plangebiet eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Danach handelt es sich bei der Eingriffsfläche im westlichen Teil um eine artenarme Intensivwiese und im östlichen Teil um Zier- und Hausgärten. Bei dem Gehölzbestand handelt es sich in erster Linie um Nadelgehölze.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2013 LGLN  LGLN  
Luftbild vom Plangebiet (Bildflug 01.04.2010), ohne Maßstab, genordet

#### Artenschutz

Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten liegen bei den intensiv genutzten Flächen im Plangebiet nicht vor.

#### e) Schutzgut „Landschaft und biologische Vielfalt“

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um antropogen genutzte Flächen, deren naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit weitgehend beseitigt worden ist. Sie liegen am Rand des Siedlungsbereichs und haben daher für das Schutzgut „Landschaft und biologische Vielfalt“ nur geringe Bedeutung.

**f) Schutzgut „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“**

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

**g) EU-Schutzgebiete**

Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

**h) Bewertung des derzeitigen Umweltzustands**

Bei den folgenden Ausführungen orientiert sich die Stadt an der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“, die die Landesregierung Nordrhein-Westfalen 1996 herausgegeben hat und die durch die „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (März 2008) ergänzt wurde. Sie wird im Folgenden kurz als „Arbeitshilfe“ bezeichnet.

Die Flächen im Plangebiet haben nach der „Arbeitshilfe“ (Biotoptypenwertliste A) folgende Werte (vgl. die folgende Tabelle A „Ausgangszustand des Untersuchungsraums“).

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangssituation)	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
	3.4	Intensivwiese	3.385	3	1	3	10.155
	4.3	Zier- und Nutzgarten	2.785	2	1	2	5.570
Gesamtfläche			6.170				
<b>Gesamtflächenwert A:</b>						<b>15.725</b>	



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2013 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Flächenübersicht Ausgangszustand des Untersuchungsraums



## 2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden wird beschrieben, welche Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf den Umweltzustand im Plangebiet und seiner Umgebung zu erwarten sind. Der Umweltzustand wurde in Abschnitt III.A für die betroffenen schutzbedürftigen Bestandteile der Umwelt beschrieben, die im Einzelnen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführt sind.

### a) Schutzgut „Boden“

Gem. § 1a Abs. 1 soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Sparsam bedeutet, dass vor allem naturhafter Boden für Zwecke, die mit einer Versiegelung verbunden sind, nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden darf, wie es dem Wohl der Allgemeinheit unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belangen gegen- und untereinander entspricht. Im vorliegenden Fall stehen für die geplante Bebauung nur die an die Ortslage von Neustadt angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zur Verfügung.

Die Größe der ausgewiesenen Fläche ergibt sich aus der Notwendigkeit, Flächen für neue Wohnbaugrundstücke für den Wohnbedarf der Bevölkerung bereitstellen zu müssen.

Schonend bedeutet, dass bei der erstmaligen unvermeidbaren Inanspruchnahme des noch naturhaften Bodens nach Möglichkeiten zu suchen ist, die Versiegelung gering zu halten. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,25 im WA bleibt die Stadt Neustadt a. Rbge. unter der Obergrenze der Baunutzungsverordnung für Wohngebiete von 0,4 (§ 17 Abs. 1 BauNVO). Außerdem wird durch die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO sichergestellt, dass insgesamt nur 37,5 % der Baugrundstücke versiegelt werden können.

Durch die geplante Versiegelung entsteht eine Verschlechterung des derzeitigen Umweltzustands. Die sich daraus ergebende erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“ erfordert eine Kompensation der negativen Umweltauswirkungen.

### b) Schutzgut „Wasser“

Im Plangebiet muss die **Reinhaltung des Grundwassers und der Oberflächenwassers** gewährleistet bleiben.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das wird durch den Anschluss des Plangebiets an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet.

Zur Reinhaltung der Gewässer und des Grundwassers muss außerdem gewährleistet sein, dass das Oberflächenwasser nicht verunreinigt wird. Bei der geplanten Wohnbebauung ist eine Verunreinigung des Oberflächenwassers nicht zu erwarten.

Durch die relativ geringe Bebauungsdichte mit Einzel- und Doppelhäusern bei einer GRZ von 0,25 und die geplante Versickerung des Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken werden Beeinträchtigungen des Grundwassers vermieden.

### c) Schutzgut „Luft und Klima“

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch **Luftverunreinigungen** vermieden werden. Luftverunreinigungen sind Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe (§ 3 Abs. 4 BImSchG). Bei der geplanten Bebauung mit Wohnhäusern ist nicht zu erwarten, dass im Plangebiet erhebliche Luftverunreinigungen entstehen.

Gem. § 1 Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des **Klimaschutzes** sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Bei diesem Bebauungsplan haben die Belange des Klimaschutzes nur geringe Bedeutung. Es geht um eine Bebauung innerhalb des Siedlungsbereichs, auf Flächen, die für den Klimaschutz kaum von Bedeutung sind. Diese Maßnahme verstärkt den Klimawandel nicht. Sie hat auch keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.

#### **d) Schutzgut „Pflanzen und Tiere“**

Die geplante Wohnbebauung wird auf bereits intensiv genutzten Flächen mit einer geringen Artenvielfalt errichtet. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ entsteht dort nicht.

#### **e) Schutzgut „Landschaft und biologische Vielfalt“**

Das Plangebiet liegt am Rand des Siedlungsbereichs von Nöpke. Das Schutzgut „Landschaft“ wird daher durch die geplante Bebauung nicht wesentlich beeinträchtigt.

#### **f) Schutzgut „Mensch“**

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch **Lärm**. Das festgesetzte Wohngebiet (WA) beinhaltet schutzbedürftige Nutzungen, die vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche bewahrt werden müssen.

Emittierende Nutzungen mit **Gewerbelärm** gibt es nordwestlich des Plangebiets mit dem Lagerplatz der Fa. Scharnhorst. Aufgrund der relativ geringen Nutzung der Anlage sind schädliche Umwelteinwirkungen für die geplante Bebauung nicht zu erwarten.

**Verkehrslärm** wird im Plangebiet durch die Nöpker Straße (K 301) verursacht. Die Verkehrsbelastung auf der K 301 ist vergleichsweise gering. Die Region Hannover hat bei einer Verkehrszählung im Juni 2012 im Abschnitt 20 (zwischen Regionsgrenze im Norden und Einmündung in die K 302 im Süden) einen durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von 1.500 Kfz/24 h ermittelt. Der LKW-Anteil liegt bei 5,9 %. Durch den Verkehrslärm entstehen keine schädliche Umwelteinwirkungen im Plangebiet.

Am Ostende des „Papendiek“ gibt es ein Schmutzwasserpumpwerk. In der Nähe des Pumpwerks kann es zu Geruchs- und Lärmentwicklung kommen. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

#### **g) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der nur teilweisen Versiegelung bei gleichzeitiger Versickerung des Oberflächenwassers sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet daher nicht zu erwarten.

#### **h) Bewertung des geplanten Umweltzustands**

Nach der Bewertung des Ausgangszustandes erfolgt auf der Grundlage der „Arbeitshilfe“ die Bewertung des geplanten Zustandes, der sich aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt (vgl. die folgende Tabelle B sowie die Flächenübersicht auf Seite 13).

Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts entstehen durch die geplante Bodenversiegelung im Plangebiet. Versiegelte Flächen haben den Grundwert 0. Betroffen sind bei der festgesetzten GRZ ca. 0,23 ha, die durch Gebäude, Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen versiegelt werden. Diese Verschlechterung gegenüber dem bisherigen Zustand bedeutet eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Sie muss ausgeglichen werden.

<b>B. Zustand des Untersuchungsraums gem. den Festsetzungen des B-Plans</b>								
1	2	3	4a	4b	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangssituation)	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Flächenanteil (%)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
	Allgemeines Wohngebiet			6.170				
	1.1	Gebäude, versiegelte Fläche	37,5	2.314	0	1	0	0
	4.3	Zier- u. Nutzgarten, strukturarm		3.856	2	1	2	7.713
Gesamtfläche				6.170				
<b>Gesamtflächenwert B:</b>							<b>7.713</b>	
(Summe Sp8)								

### i) Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird der derzeitige Umweltzustand voraussichtlich erhalten bleiben. Eine Veränderung der Nutzung ist nicht zu erwarten.

### 3. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB)

In § 1a BauGB sind die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz aufgeführt, die bei der Umweltprüfung zu berücksichtigen sind:

- das Bodenschutzgebot gem. § 1a Abs. 2 BauGB,
- Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a Abs. 3 BauGB und
- Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten gem. § 1a Abs. 4 BauGB in Verb. mit § 31 ff. BNatSchG.
- die Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 5.

#### Bodenschutzgebot

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen, um die Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen zu verringern.

Die Region Hannover hat im Rahmen der Neuaufstellung des RROP durch die Firma ProRaum Consult die Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotenziale in Zusammenarbeit mit der Stadt Neustadt a. Rbge. erfassen lassen. Innenentwicklungspotenziale sind Flächen, die überwiegend größer als 2.000 m<sup>2</sup> sind. Diese liegen aus städtebaulicher Sicht innerhalb des Siedlungskörpers und sind bebaute, unbebaute oder teilweise bebaute Flächen, die minder oder falsch genutzt sind oder in absehbarer Zeit brachfallen. In Nöpke wurden fünf Innenentwicklungspotenziale kartiert. Diese befinden sich über die gesamte Ortslage verteilt und sind teilweise durch landwirtschaftliche Immissionen belastet. Der westliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 532 ist einer der kartierten Innenentwicklungspotenziale. Nachverdichtungspotenziale wurden in Nöpke keine erfasst. In Nöpke wurden insgesamt ca. 26 Baulücken kartiert. Diese Grundstücke werden nur sehr eingeschränkt auf dem Immobilienmarkt angeboten und können deswegen den vorhandenen Bedarf möglicherweise nicht decken.



Außerdem sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Das geschieht durch Begrenzung der zulässigen Bodenversiegelung.

#### Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Siehe dazu den folgenden Abschnitt „Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich“!

#### Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten

Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen. Eine Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

#### Erfordernisse des Klimaschutzes

Vgl. oben Abschnitt VI.B.2.c.

### **4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Um Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes so weit wie möglich zu vermeiden, erfolgt die Ausweisung des geplanten Wohngebiets auf Flächen, die nur eine geringe Bedeutung für den Naturschutz haben.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wird die Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet vorgeschrieben. Dazu wird für das Oberflächenwasser von den Verkehrsflächen eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich ein Gesamtflächenwert von rd. 7.700 Punkten. Die Gesamtbilanz ergibt sich aus der Differenz der beiden Gesamtflächenwerte:

$$\text{Gesamtflächenwert B} - \text{Gesamtflächenwert A: } 7.713 - 15.725 = - 8.012$$

Nach der rechnerischen Gesamtbilanz besteht in dem Plangebiet nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ein **Kompensationsdefizit von rd. 8.000 Punkten**. Zum Ausgleich muss an anderer Stelle im Stadtgebiet der Stadt Neustadt a. Rbge. eine Fläche ökologisch aufgewertet werden. Der Ausgleich wird im weiteren Aufstellungsverfahren festgelegt.

Das Landschaftsbild ist von der Planung aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs nicht betroffen.

### **5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Für die geplante Wohnbebauung wurde die Standortwahl bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans geprüft. Im Ergebnis erfolgte die Darstellung als „Wohnbaufläche“.

## **C. Zusätzliche Angaben**

### **1. Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Bei dieser Planung sind keine technischen Verfahren für die Umweltprüfung angewandt worden.

Die Umweltschutzgüter wurden auf der Grundlage der Bestandsaufnahme im Plangebiet und der Umgebung, der Auswertung allgemein verfügbarer Fachdaten und sonstiger vorliegender Kenntnisse beschrieben und bewertet.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft wurden nach der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“, die die Landesregierung Nordrhein-Westfalen 1996 herausgegeben hat und die durch die „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (März 2008) ergänzt wurde, beurteilt.

## **2. Maßnahmen zur Überwachung**

Die Maßnahmen zur Überwachung werden im weiteren Aufstellungsverfahren festgelegt.

## **3. Zusammenfassung**

Die Stadt Neustadt a. Rbge. plant die Erweiterung der vorhandenen Wohnbebauung auf der Nordseite der Straße „Papendiek“ zur Deckung des Eigenbedarfs im Stadtteil Nöpke. Die vorgesehene Bebauung mit Einzelhäusern entspricht der Bauweise in diesem Bereich. Das Plangebiet wird über den „Papendiek“ an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Erschließung der Hinterlieger erfolgt über private Stichwege.

Bereits bei der Ausweisung der geplanten Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan wurde darauf geachtet, dass nur Flächen in Anspruch genommen werden, die eine geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts haben, und dass auf den Flächen keine schädlichen Umwelteinwirkungen für die künftigen Bewohner zu erwarten sind.

Insgesamt entsteht daher durch die geplante Bebauung nur eine relative geringe Beeinträchtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege: Das betrifft in erster Linie die Auswirkungen der geplanten Versiegelung auf das Schutzgut „Boden“.

Für diese Beeinträchtigung muss ein Ausgleich erbracht werden. Dieser erfolgt auf von der Stadt bereitgestellten Flächen außerhalb des Plangebiets.

## **VII. Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange**

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes,
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- oder Geschäftslage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks.

Das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes wird vom Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben, wird von der Planung ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks wird durch den Bebauungsplan gefördert. Die Hausgärten werden zu Wohnbaugrundstücken aufgewertet. Das bedeutet für die betroffenen Grundstückseigentümer einen Vermögensgewinn.

Insgesamt fördert der Bebauungsplan die privaten Interessen der Grundstückseigentümer, denen die Flächen im Plangebiet gehören.

## VIII. Gewichtung des Abwägungsmaterials

Die zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials ist die eigentliche Abwägung, mit der ein Ausgleich zwischen harmonisierenden und gegenläufigen Belangen hergestellt wird. Die Gemeinde hat hier zwar eine erhebliche Gestaltungsfreiheit. Diese Gestaltungsfreiheit hat aber Grenzen. Das Gebot gerechter Abwägung wird verletzt, wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Der Bebauungsplan gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Er wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und fügt sich damit in die Gesamtentwicklung der Stadt Neustadt a. Rbge. ein.

Eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung wird durch detaillierte Regelungen der privaten Grundstücksnutzung und durch die Schaffung öffentlicher Flächen gewährleistet. Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung mit dem Baugebietstyp „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) der BauNVO, durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und durch die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen wird die private Nutzung eingegrenzt. Für die Erschließung des Baugebietes werden öffentliche Flächen festgesetzt.

Die **Umweltbelange** werden durch die Inanspruchnahme des Freiraumes für eine bauliche Nutzung notwendigerweise beeinträchtigt. Schädliche Umwelteinwirkungen entstehen durch die Nutzungen im Plangebiet zwar nicht. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wird aber durch die geplante Bebauung beeinträchtigt. Durch die Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und durch Ausgleichsmaßnahmen wird eine *erhebliche* Beeinträchtigung vermieden.

Die **Wohnbedürfnisse der Bevölkerung** stehen bei dem Bebauungsplan im Vordergrund. Der Bebauungsplan schafft Baugrundstücke für ca. 10 Wohnhäuser.

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung des Stadtteils Nöpke. Eine geordnete Erschließung des Plangebiets ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet.

Die erkennbar betroffenen privaten Belange werden gefördert.

Insgesamt rechtfertigen die Förderung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Belange der Ortsentwicklung die Planung. Unter Berücksichtigung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen rechtfertigen die geförderten Belange auch die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die sich bei der Durchführung des Bebauungsplans ergeben.