

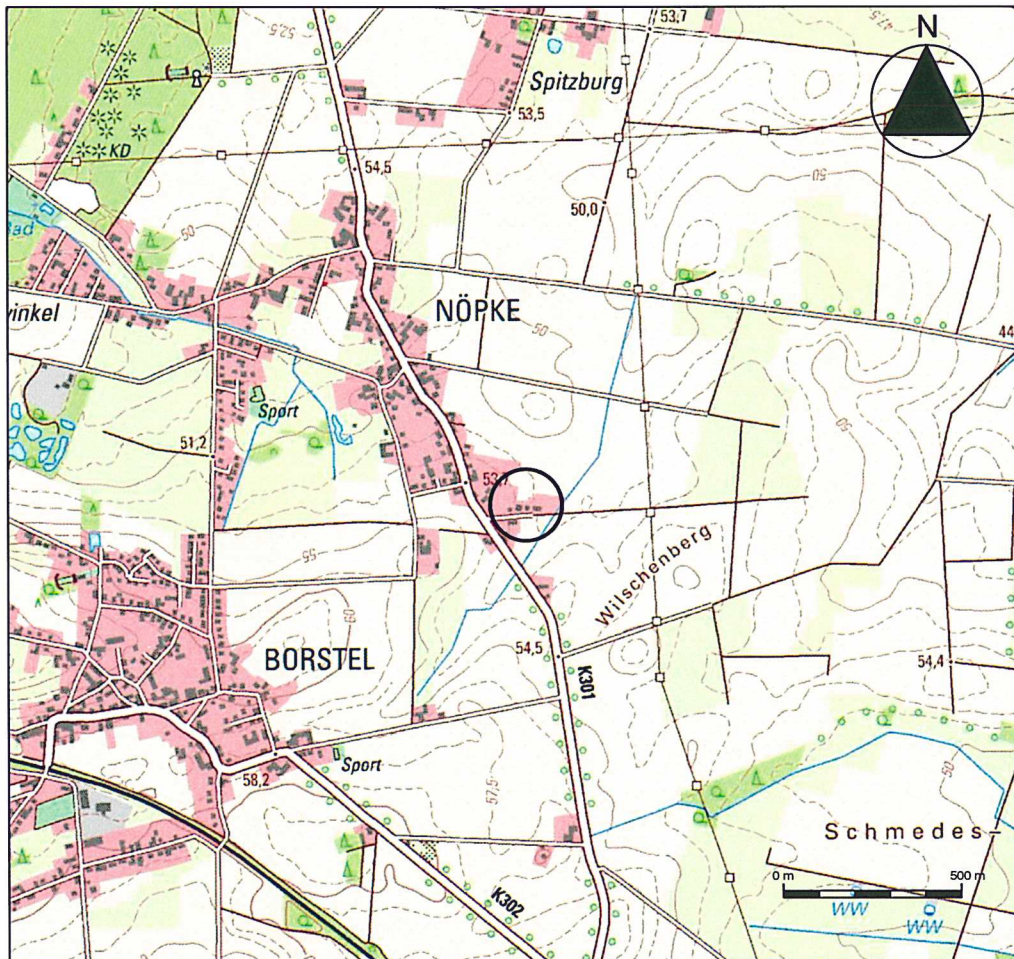
Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Nöpke



Bebauungsplan Nr. 532 "Nördlich Papendiek"

- Entwurf -

Maßstab 1 : 1.000

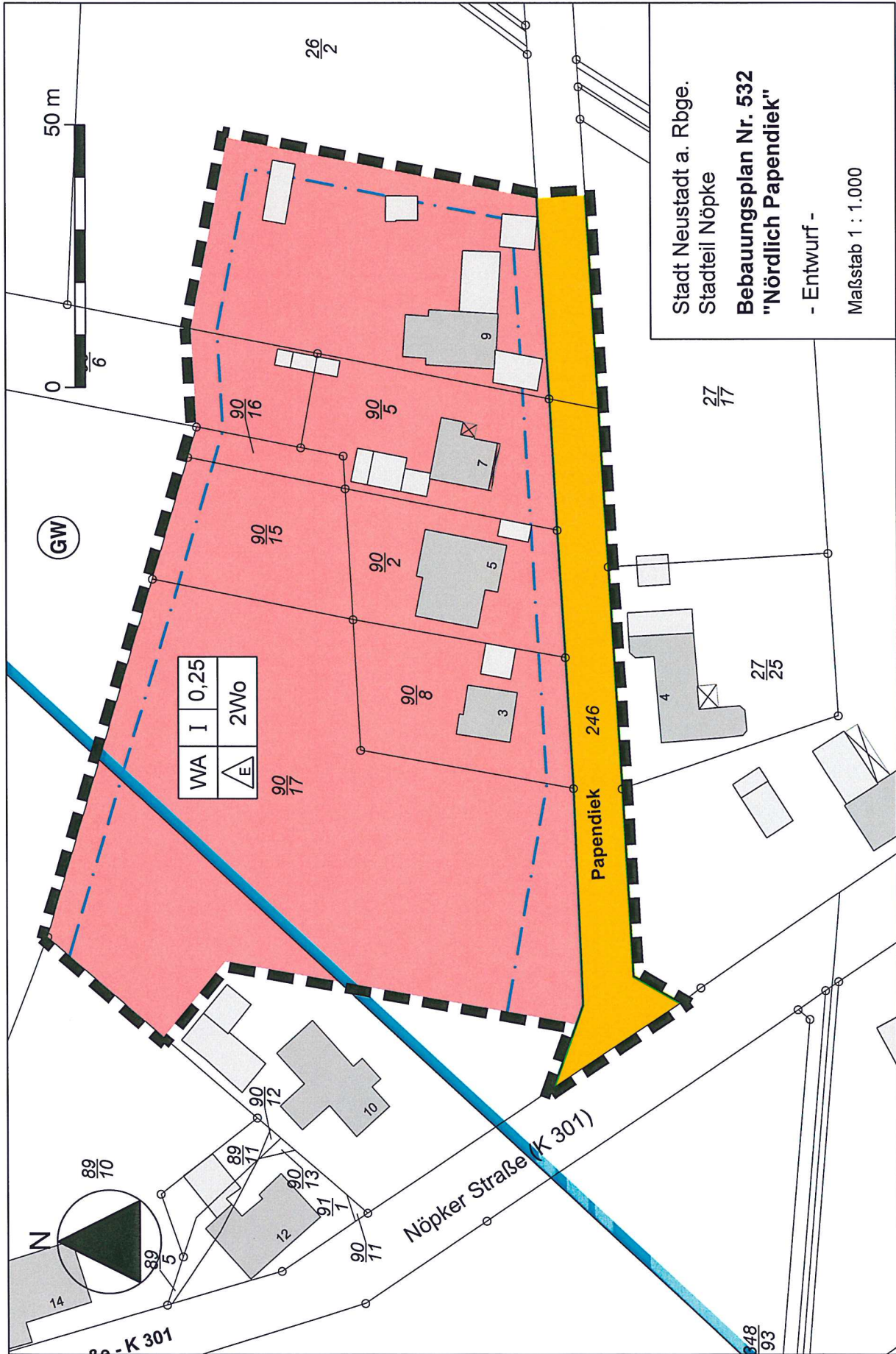


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Bearbeitung:

Susanne Vogel ■
■ Architektin
■ Bauleitplanung

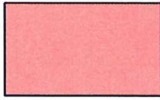
Konkordiastr. 14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511-45 34 40
Internet: www.eike-geffers.de
E-Mail: vogel@eike-geffers.de



Stadt Neustadt a. Rbge.
 Stadteil Nöpke
Bebauungsplan Nr. 532
"Nördlich Papendiek"
 - Entwurf -
 Maßstab 1 : 1.000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA)
Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!

2 Wo

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

0,25

Grundflächenzahl (GRZ)

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

Sonstige Planzeichen



öffentliche Verkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen,
hier: Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Niederschlagswasser

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 der Niedersächsischen Bauordnung werden für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende ökologische Festsetzungen getroffen: Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zur Grundwasseranreicherung in den Untergrund zu versickern. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das Gleiche gilt für Versagungsgründe nach § 8 NWG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

§ 2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Durch die Festsetzung "2 Wo" sind in Wohngebäuden nur maximal zwei Wohnungen zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 532 „Nördlich Papendiek“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im September 2014

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 532 „Nördlich Papendiek“ und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 532 „Nördlich Papendiek“ und die Begründung dazu haben von _____ bis einschließlich _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Neustadt a. Rbge., den _____

Der Bürgermeister



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

Ausgearbeitet
Hannover, im September 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

INHALTSVERZEICHNIS

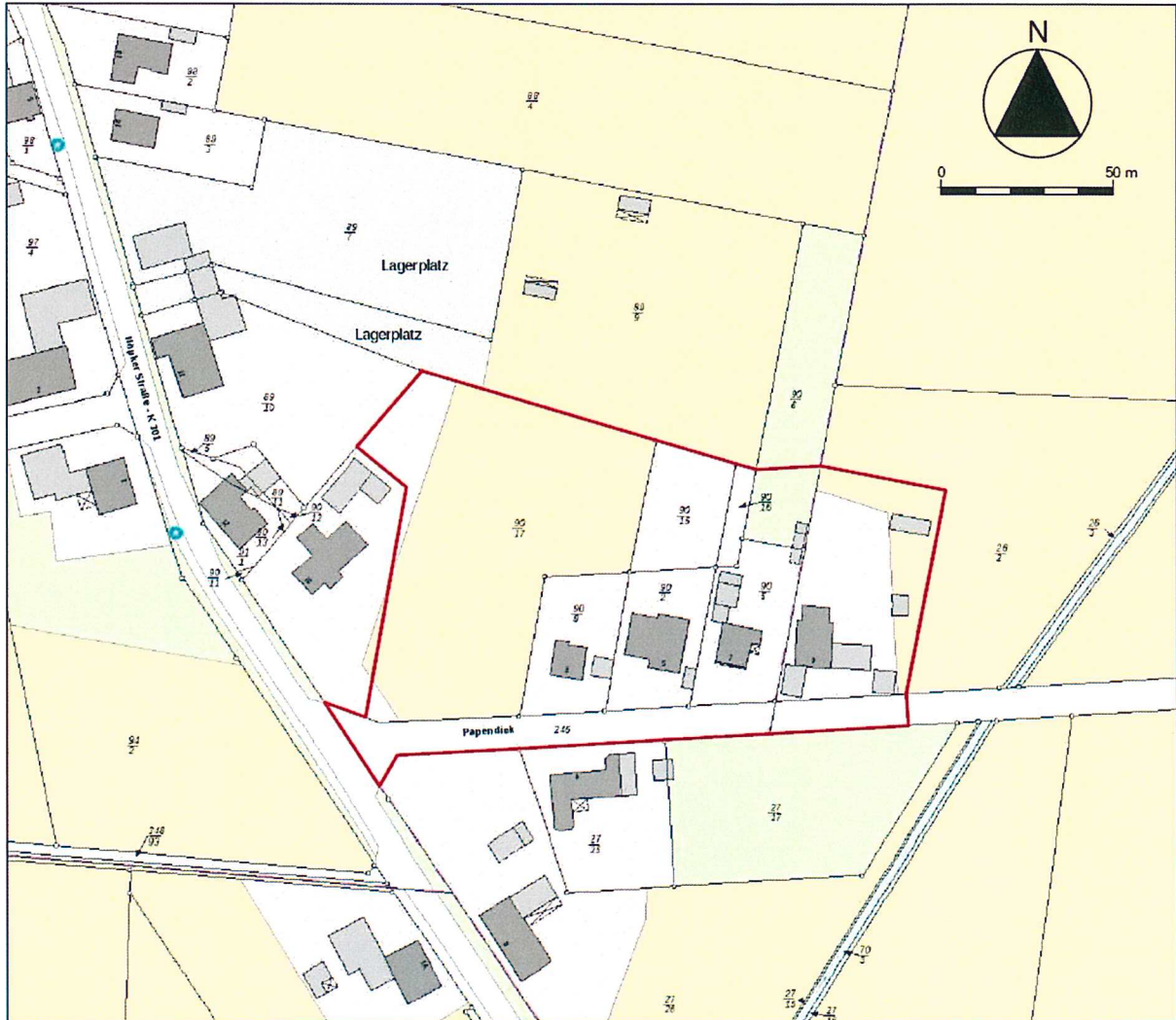
I. Allgemeines	4
1. Anlass der Planung	4
2. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplans.....	4
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.....	5
4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung	5
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
II. Rahmenbedingungen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

a) Schutzgut „Boden“	14
b) Schutzgut „Wasser“	14
c) Schutzgut „Luft und Klima“	15
d) Schutzgut „Pflanzen und Tiere“	15
e) Schutzgut „Landschaft und biologische Vielfalt“	15
f) Schutzgut „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“	16
g) EU-Schutzgebiete	16
h) Bewertung des derzeitigen Umweltzustands	16
2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	17
a) Schutzgut „Boden“	17
b) Schutzgut „Wasser“	17
c) Schutzgut „Luft und Klima“	18
d) Schutzgut „Pflanzen und Tiere“	18
e) Schutzgut „Landschaft und biologische Vielfalt“	18
f) Schutzgut „Mensch“	18
g) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	19
h) Bewertung des geplanten Umweltzustands	19
i) Bei Nichtdurchführung der Planung	19
3. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB)	19
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	20
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	22
C. Zusätzliche Angaben	23
1. Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung	23
2. Maßnahmen zur Überwachung	23
3. Zusammenfassung.....	23
VII. Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange	23
VIII. Gewichtung des Abwägungsmaterials.....	24
Verfahrensvermerke	25

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. Die Region Hannover hat im Beteiligungsverfahren mitgeteilt, dass sich die geplante bauliche Entwicklung im Rahmen einer angemessenen Siedlungsentwicklung bewegt.

Darüber hinausgehende Ziele der Raumordnung bestehen nicht.

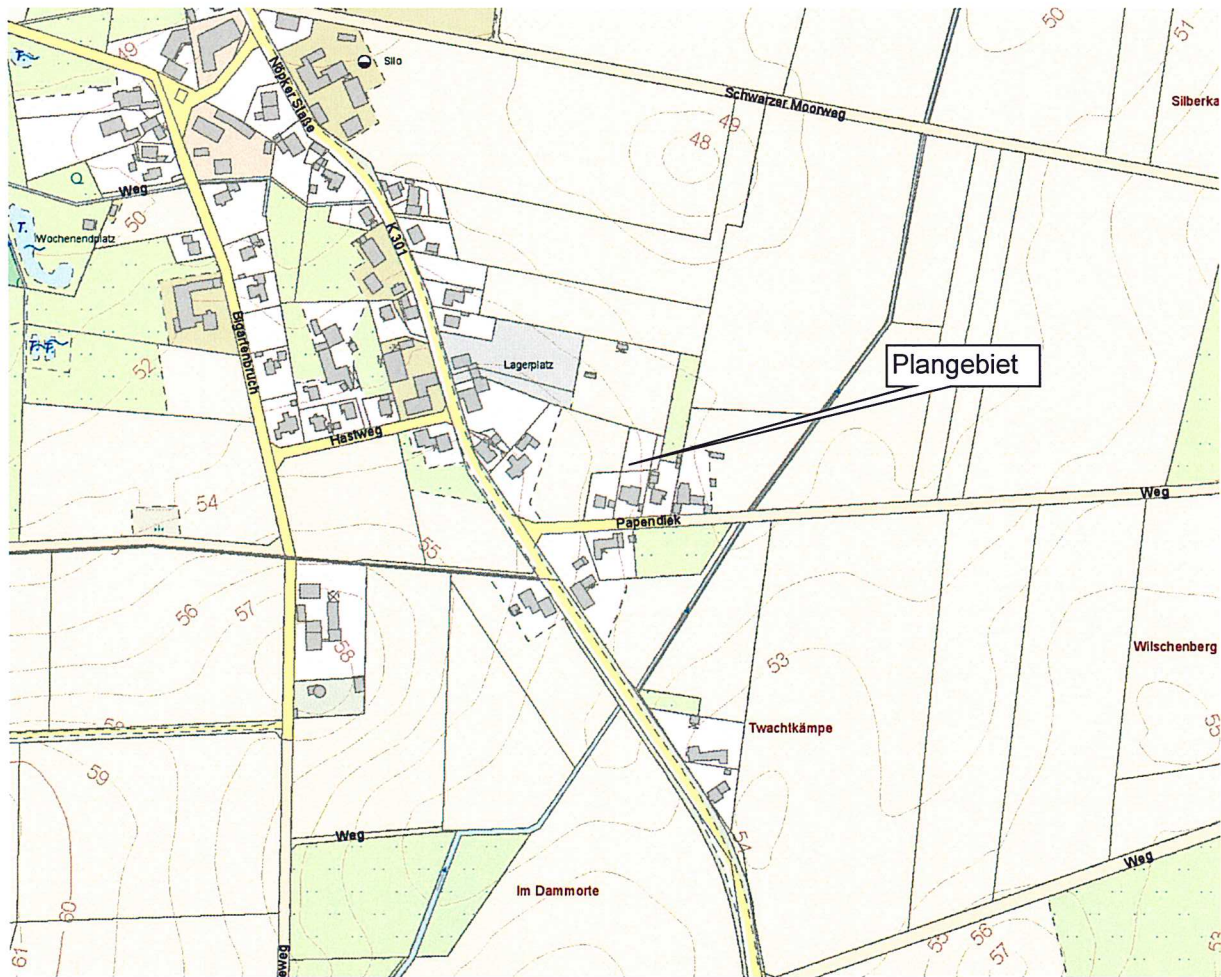
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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. Bebauungsvorschlag

Bei der Erarbeitung des Bebauungsvorschlags (vgl. Seite 7) 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 Bebauungsvorschlag erarbeitet. Er zeigt eine mögliche Bebauung des Plangebiets, die den Zielvorstellungen der Stadt Neustadt a. Rbge. entspricht.

Nach dem Bebauungsvorschlag können rd. 10 Baugrundstücke für Einzelhäuser entstehen. Die Baugrundstücke haben eine Größe von etwa 640 m² bis rd. 1.200 m².



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

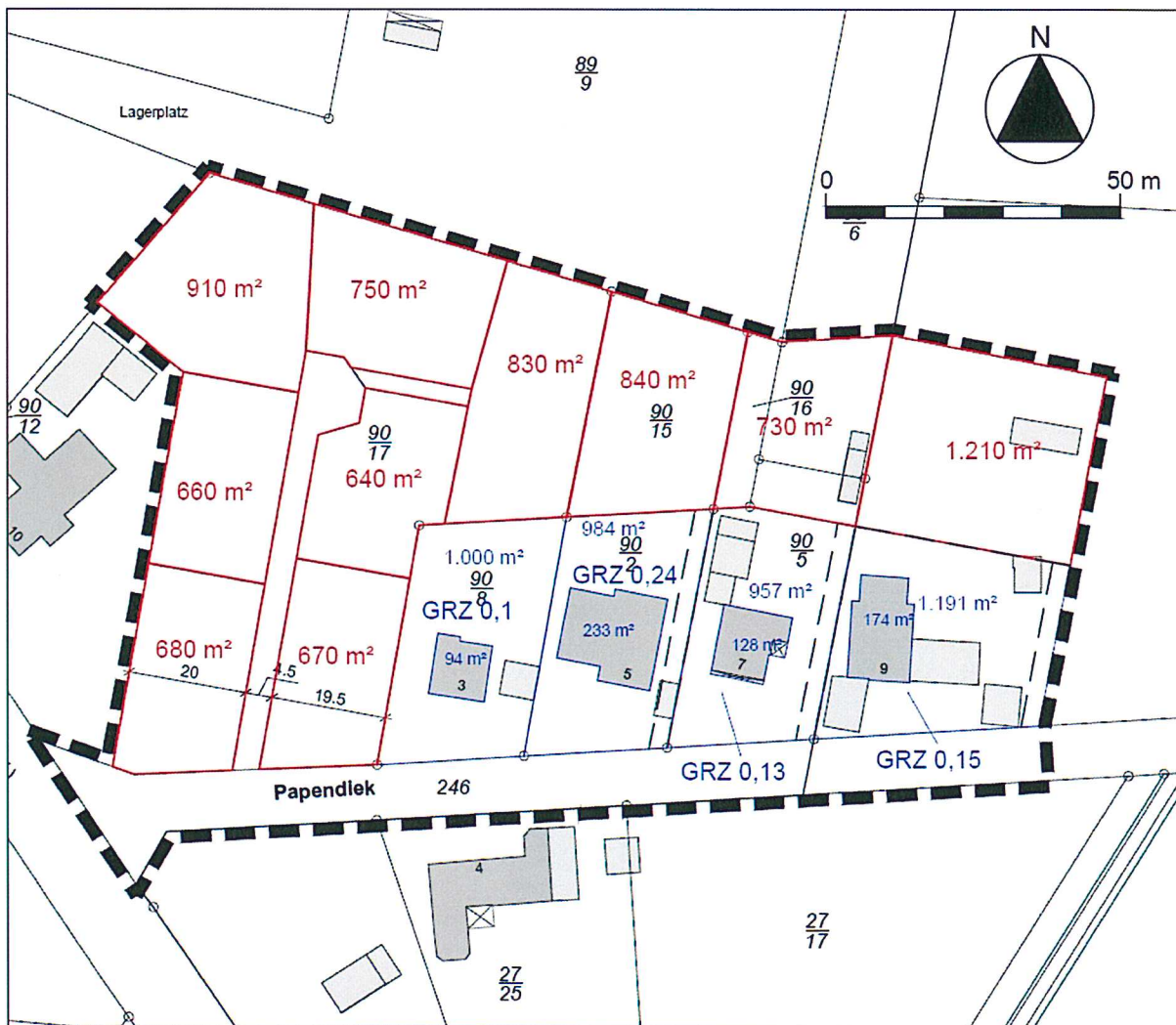
2. Art der baulichen Nutzung

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

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 7 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 6 und das Luftbild auf Seite 15). 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.

5. Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet liegt am Rand der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Hagen. Die Abgrenzung des Wasserschutzgebiets ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

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. Diese Wassermenge kann aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden.

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.

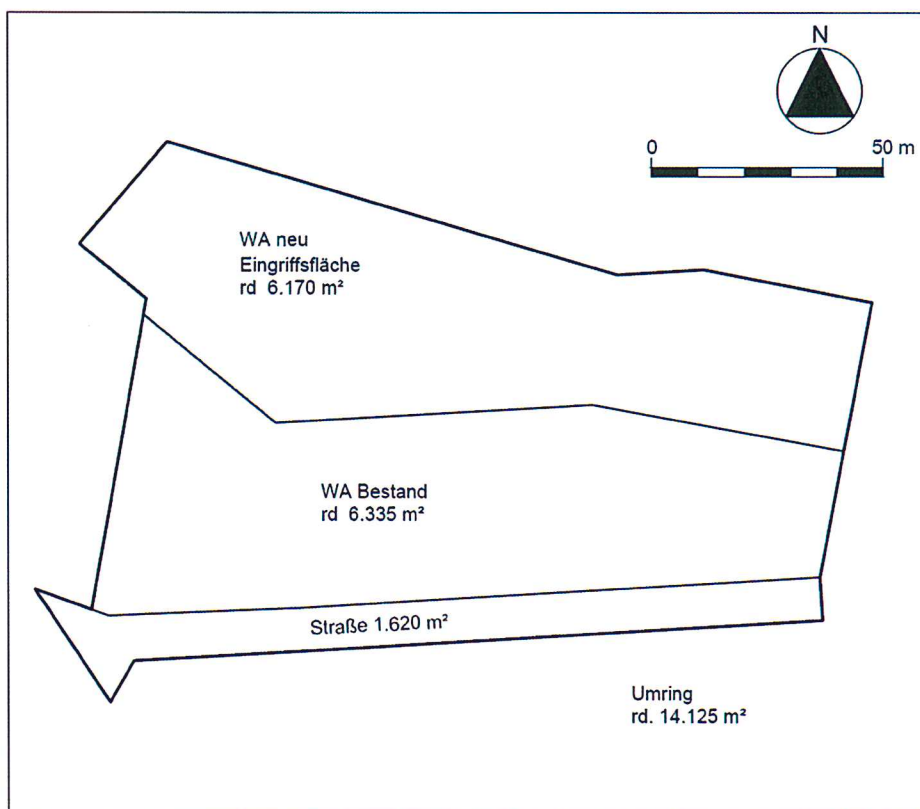
Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich folgende Flächenbilanz:

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 ²)	Fläche (m ²)	Anteil (%)
Allgemeines Wohngebiet (WA)		12.505	88,5%
WA Bestand	6.335		
WA neu	6.170		
Verkehrsfläche		1.620	11,5%
Gesamtfläche		14.125	100%



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.

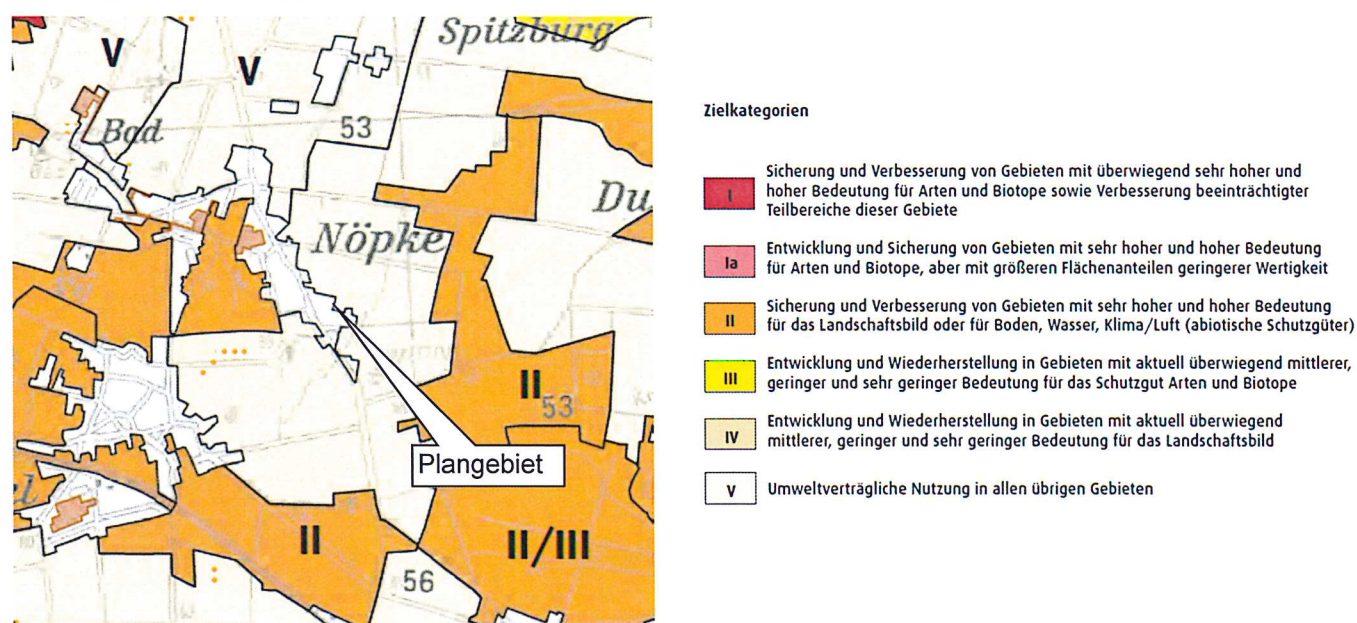
a) Fachgesetze

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. 19) 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 un bebauten 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 15 ein Luftbild beigelegt. 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 6). 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.

Aufgrund der Lage am Rand der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Hagen hat der Schutz des Grundwassers eine besondere Bedeutung.

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 15 gut erkennen. Um den Zustand von Natur und Landschaft 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 anthropogen 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“).



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2013 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Flächenübersicht Ausgangszustand des Untersuchungsraums

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangssituation)	Code (lt. Biotop-typenwertliste)	Biototyp (lt. Biotop-typenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biotop-typenwertliste)	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				
Gesamtflächenwert A:							15.725

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 der geringen Größe des Plangebiets und der geplanten Nutzung lässt sich keine ausgeprägte Bedeutung der Flächen im Plangebiet für den allgemeine Klimaschutz erkennen. Zwingende Festsetzungen für Maßnahmen zum Klimaschutz werden daher nicht getroffen. Allerdings sollten Beeinträchtigungen des Klimas weitgehend vermieden werden. Hierbei kommt dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien sowie einem energiesparenden Wärmeschutz bei Gebäuden besondere Bedeutung zu. Zur Förderung des allgemeinen Klimaschutzes hat die Stadt Neustadt a. Rbge. das Aktionsprogramm Klimaschutz und Siedlungsentwicklung beschlossen.

Die Anpassung an den Klimawandel ist von der Planung nicht betroffen.

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.

Auch wenn keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten vorliegen, sind die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum Artenschutz im Rahmen der Durchführung der Planung zu beachten.

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 12).

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. Zustand des Untersuchungsraums gem. den Festsetzungen des B-Plans								
1	2	3	4a	4b	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangssituation)	Code (lt. Biotop-typenwertliste)	Biototyp (lt. Biotop-typenwertliste)	Flächen-anteil (%)	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächen-wert (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				
Gesamtflächenwert B: (Summe Sp8)								7.713

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 m² 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 eine entsprechende textliche Festsetzung getroffen.

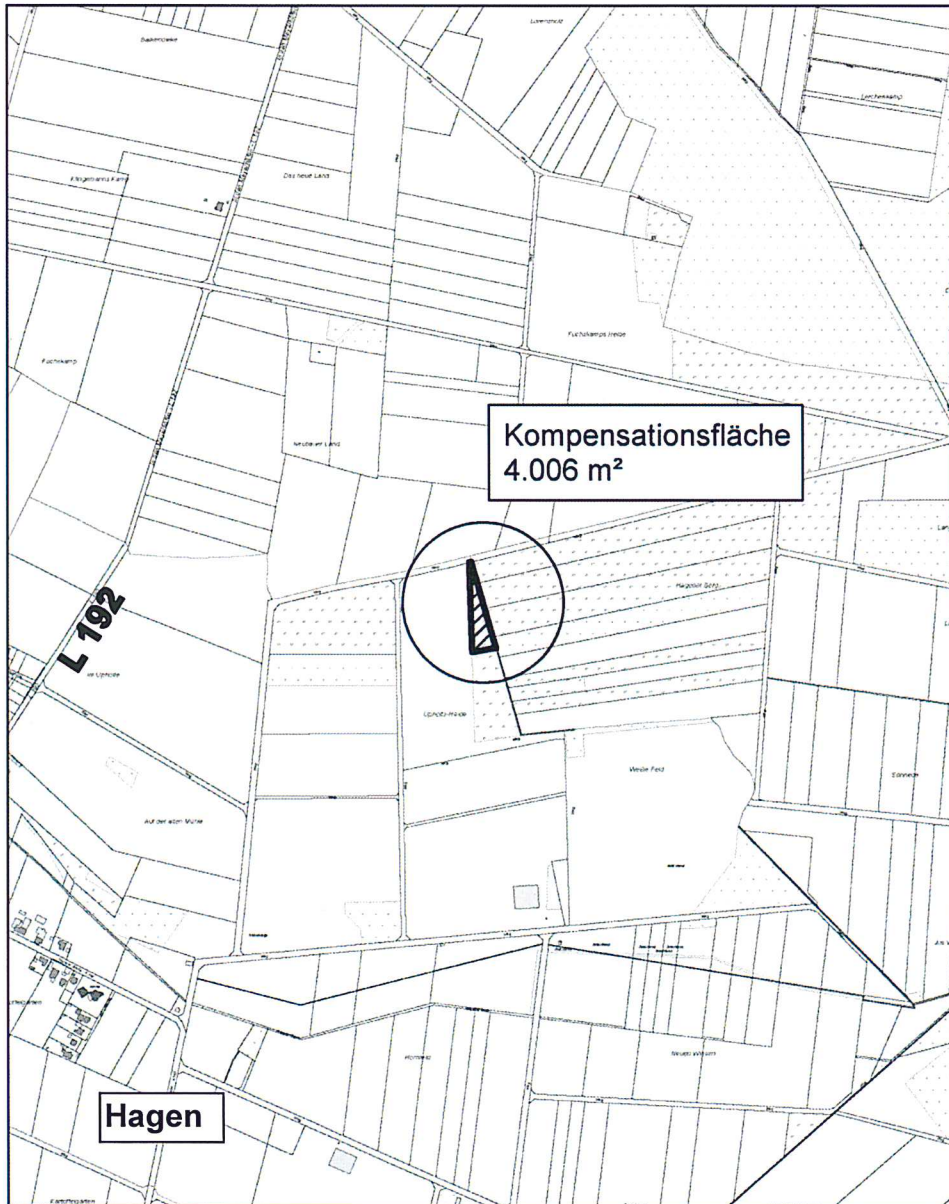
Das Landschaftsbild ist von der Planung nur geringfügig betroffen.

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. Die Kompensation erfolgt auf einer bisher forstwirtschaftlich genutzten Fläche. Es handelt sich eine rd. 4.000 m² große Teilfläche des Flurstücks 21, Flur 2, Gemarkung Hagen. Die Lage der Fläche ergibt sich aus dem folgenden Kartenausschnitt:



Lageplan der Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr. 532 "Nördlich Papendiek", Stadtteil Nöpke



Hier wird eine Aufwertung um zwei Wertpunkte pro m² durch die natürliche Weiterentwicklung eines Kiefer-Eichenwaldes auf armem Sandstandort mit Lehmlinsen durch die Herausnahme aus der Bewirtschaftung erreicht. Das Aufwertungspotential für die gesamte Fläche ergibt sich aus der folgenden Aufstellung. Die Aufstellung bezieht sich auf die Gesamtfläche des Waldstücks in einer Größe von 15.070 m². Für den Ausgleich der Beeinträchtigungen im Plangebiet werden davon jedoch nur rd. 4.000 m² benötigt.

**Flurstück 21, Flur 2, Gemarkung Hagen
hier: östliche Teilfläche mit 15.070 m² Wald**

Bestandsbeschreibung:

Kiefer-Eichenwald (WET 71) auf armem Sandstandort mit Lehmlinsen

Kiefern im Oberstand

Deckungsgrad ca. 45 %

wahrscheinlich aus Naturverjüngung mit selektiver Nutzung

BHD ca. 30-50 cm

Alter ca. 90 – 130 Jahre

Eiche und Birke im Zwischen- und Unterstand

Deckungsgrad ca. 35 %

wahrscheinlich aus Naturverjüngung.

BHD ca. 20-40 cm

Bäume unterschiedlichen Alters

Biotopwert Bestand = 7 Wertpunkte

Wald, bewirtschaftet

90 – 100 % lebensraumtypische Baumarten

mit geringem – mittlerem Baumholz (BHD \geq 14-49 cm)

Strukturen mittel bis schlecht ausgeprägt

Biotopwert Planung = 9 Wertpunkte

Wald ohne Bewirtschaftung

90 – 100 % lebensraumtypische Baumarten

mit starkem Baumholz (BHD $>$ 50 cm)

Strukturen gut ausgeprägt

Wuchsklassen LRT-Baumarten: zwei Wuchsklassen und starkes Baumholz **B**

Altbäume $>$ 80 cm: \geq 1-5 /ha **B**

Starkes Totholz LRT – Baumarten: \geq 4/ha **A**

Aufwertungspotenzial = 2 Wertpunkte

**Aufwertungspotenzial der Fläche = 30.140 Wertpunkte
(15.070 m² * 2 Wertpunkte)**

Die Sicherung der Maßnahmen wird in einem Kompensationsvertrag mit dem Grundstückseigentümer verbindlich geregelt.

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.

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 532 „Nördlich Papendiek“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im September 2014

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 532 „Nördlich Papendiek“ und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 532 „Nördlich Papendiek“ und die Begründung dazu haben von _____ bis einschließlich _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

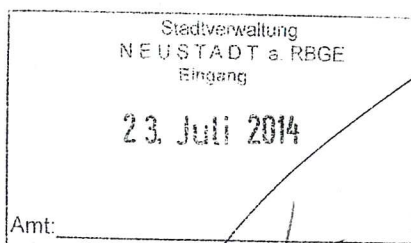
Neustadt a. Rbge., den _____

Der Bürgermeister



Region Hannover, Postfach 147, 30001 Hannover

Stadt Neustadt
 Fachdienst Stadtplanung
 31535 Neustadt



Der Regionspräsident

Team	Städtebau (61.03)
Dienstgebäude	Höltystr. 17
Ansprechpartner	Frau Wüstefeld
Zeichen	6182/10(24)-532
Telefon	(0511) 616 - 22751
Telefax	(0511) 616 - 1124749
E-Mail	
	Claudia.Wuestefeld@region-hannover.de
Internet	www.hannover.de

Hannover, 21.07.2014

Bebauungsplan Nr.532 "Nördlich Papendiek" der Stadt Neustadt, Stadtteil Nöpke
Stellungnahme gemäß § 4 (1) S.1 BauGB
Schreiben des Planungsbüros vom 19.06.2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Bebauungsplan Nr.532 "Nördlich Papendiek" der Stadt Neustadt, Stadtteil Nöpke, wird aus der Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung genommen:

Regionalplanung

Die Planung ist grundsätzlich mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Es wird jedoch darum gebeten, in Kapitel I.4 zu ergänzen, dass sich die Planung im Rahmen einer angemessenen Siedlungsentwicklung bewegt.

Naturschutz

Naturschutzfachliche Planungen oder Maßnahmen für das Plangebiet sind nicht eingeleitet oder vorgesehen.

Zu Vorkommen von Arten oder Biotopen mit besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung liegen hier keine Daten vor.

Die Regelungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz sind jedoch in jedem Fall zu beachten.

Besonders geschützte Gebiete oder Teile von Natur und Landschaft gemäß §§ 23-30 und 32 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) sowie gemäß §§ 22 und 24 NAGBNatSchG (Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz) sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Für die Grundstücke des Vorhabens liegen der UNB keine Daten über Vorkommen von geschützten Tier- oder Pflanzenarten vor. Es wird jedoch darauf aufmerksam gemacht, dass

Sprechzeiten

Mo. u. Fr. 9 bis 12 Uhr
 Mi. u. Do. 9 bis 15.30 Uhr
 und nach Vereinbarung

Station Aegidientorplatz

Bus 100, 120, 200
 Stadtbahn 1, 2, 4, 5, 6, 8,
 10, 11, 17

Schlägerstraße 1, 2, 8

Bankverbindungen

Sparkasse Hannover
 18 465 (BLZ 250 501 80)

Postbank Hannover
 1259-306 (BLZ 250 100 30)

Regeln zur elektronischen Kommunikation:
www.hannover.de/region-hannover-vps

Email-Adresse für Mitteilungen
 nach § 4a (4) BauGB:
Bauleitplanung@region-hannover.de

der Vorhabensträger die Artenschutzvorschriften nach § 44 in eigener Verantwortung zu beachten hat. Demnach dürfen unter anderem Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäisch geschützten Tierarten nicht beschädigt oder zerstört werden.

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 532 und dem darin enthaltenen Umweltbericht wurde der Kompensationsbedarf von 8.012 Wertpunkten entsprechend des Modells „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ nachvollziehbar und rechnerisch richtig ermittelt.

Weitere Angaben bzgl. Maßnahmen zur Umsetzung des errechneten Kompensationsbedarfs sollten im weiteren Aufstellungsverfahren festgelegt werden. Eine Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde ist daher diesbezüglich zu diesem Zeitpunkt noch nicht möglich.

Gewässerschutz

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird angemerkt, dass die 1. Teiländerung zum Teil im WSG Hagen Zone III liegt.

ÖPNV

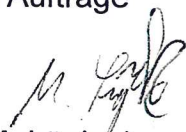
Aus der Sicht des öffentlichen Personennahverkehrs ergeht folgender Hinweis:
Das geplante Wohngebiet mit ca. 10 Grundstücken für Einfamilienhäuser liegt 900 – 1000 m von den nächsten regelmäßig bedienten Bushaltestellen „Altes Seelenfeld“ und „Roter Weg“ entfernt und somit außerhalb des Einzugsbereiches dieser Haltestellen. Da es sich aber um ein sehr kleines Wohngebiet in der Randlage des Bestandes handelt und morgens zwei Schulfahrten zu Schulen in Hagen bzw. Neustadt ab der nahe gelegenen Haltestelle „Papendiek“ gibt, ist aus Sicht der Nahverkehrsplanung das geplante Wohngebiet tolerierbar.

Brandschutz

Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit mindestens 800 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen. Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, sind zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen anzulegen.

Sollten die Gebäude mehr als 50,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche (§ 4 NBauO in Verbindung mit § 1 DVO-NBauO) angeordnet werden, sind Zufahrten und Bewegungsflächen gemäß LTB 7.4 vorzusehen.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrage



(M. Lüpke)

E. 22.07.14
NS

Landwirtschaftskammer Niedersachsen • Postfach 91 05 50 • 30425 Hannover

Susanne Vogel
Konkordiastraße 14A
30449 Hannover

Bezirksstelle Hannover, FG 2
Ländliche Entwicklung
Wunstorfer Landstraße 11
30453 Hannover
Telefon: 0511 4005-2461
Telefax: 0511 4005-2468

Internet: www.lwk-niedersachsen.de

Bankverbindung
Landessparkasse zu Oldenburg
BLZ 280 501 00 | Kto 000-199 4599

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Ansprechpartner in	Durchwahl	E-Mail	Datum
NEU 35	FG 2-II/1F- u. 1B Neustadt- Nöpke	Frau Wietgrefe	-2467	Elisabeth.wietgrefe@LWK-Niedersachsen.de	21.07.2014

**Bauleitplanung Stadt Neustadt am Rübenberge
35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge. „Nördlich Papendiek
und westlich Torweg“
und Bebauungsplan Nr. 532 „Nördlich Papendiek“ Ortschaft Nöpke
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,
zu o.g. Planungen werden aus landwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken und Anregungen vorgetragen.

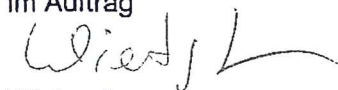
Wir geben folgenden Hinweis:

Siedlungs- und Verkehrsvorhaben verbrauchen derzeit in Deutschland täglich rund 100 ha zumeist landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus unserer Sicht sollte dem Schutz und der nachhaltigen Nutzung der unvermehrten landwirtschaftlichen Ressource Boden mehr Bedeutung zukommen. Er ist Grundlage für die landwirtschaftliche Produktion von Lebens- und Futtermitteln sowie nachwachsenden Rohstoffen.

Hinsichtlich der Kompensationsmaßnahmen, die außerhalb des Plangebietes erfolgen sollen, regen wir daher an, diese möglichst flächensparsam durchzuführen. Einer Entsiegelung (alte Gewerbegebiete, Schulhöfe) oder einer Aufwertung bestehender Ökotope (z.B. Unterholzpflanzungen, Aufwertungen von Wegeseitenräumen oder Gewässerrandstreifen) sollte unbedingt der Vorzug vor einer zusätzlichen Inanspruchnahme von wertvoller landwirtschaftlicher Nutzfläche gegeben werden.

Die Konkretisierung der externen Kompensationsmaßnahmen erfolgt im weiteren Planungsablauf. Wir behalten uns daher vor, im weiteren Beteiligungsverfahren dazu Stellung zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen,
Im Auftrag



Wietgrefe
Ländliche Entwicklung

E. 10.07.14
MV

**Leitungsauskunft
Fremdplanungsbearbeitung**

PLEdoc GmbH | Postfach 12 02 55 | 45312 Essen

Telefon 0201/36 59 - 0
Telefax 0201/36 59 - 160
E-Mail fremdplanung@pledod.de

Planungsbüro Eike-Geffers
Konkordiastraße 14 a
30449 Hannover

zuständig Bernd Schemberg
Durchwahl 0201/36 59 - 321

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
Vogel	20.06.2014	PLEdoc GmbH	1195064	30.06.2014

Bebauungsplan Nr. 532 "Nördlich Papendiek", Ortschaft Nöpke in Neustadt a. Rbge

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen unserer Prüfung Ihrer Anfrage haben wir den räumlichen Ausdehnungsbereich Ihrer Maßnahme in dem beigefügten Übersichtsplan dargestellt. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.

Der in der Anlage gekennzeichnete Bereich berührt keine Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber.

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Nürnberg
- GasLINE Telekommunikationsnetzges. deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

Diese Auskunft bezieht sich nur auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber (z. B. auch weiterer E.ON-Gesellschaften) sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

Sollte der Geltungsbereich bzw. das Projekt erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Projektgrenzen überschreiten, so bitten wir um unverzügliche Benachrichtigung.

Mit freundlichen Grüßen

PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist daher ohne Unterschrift gültig-

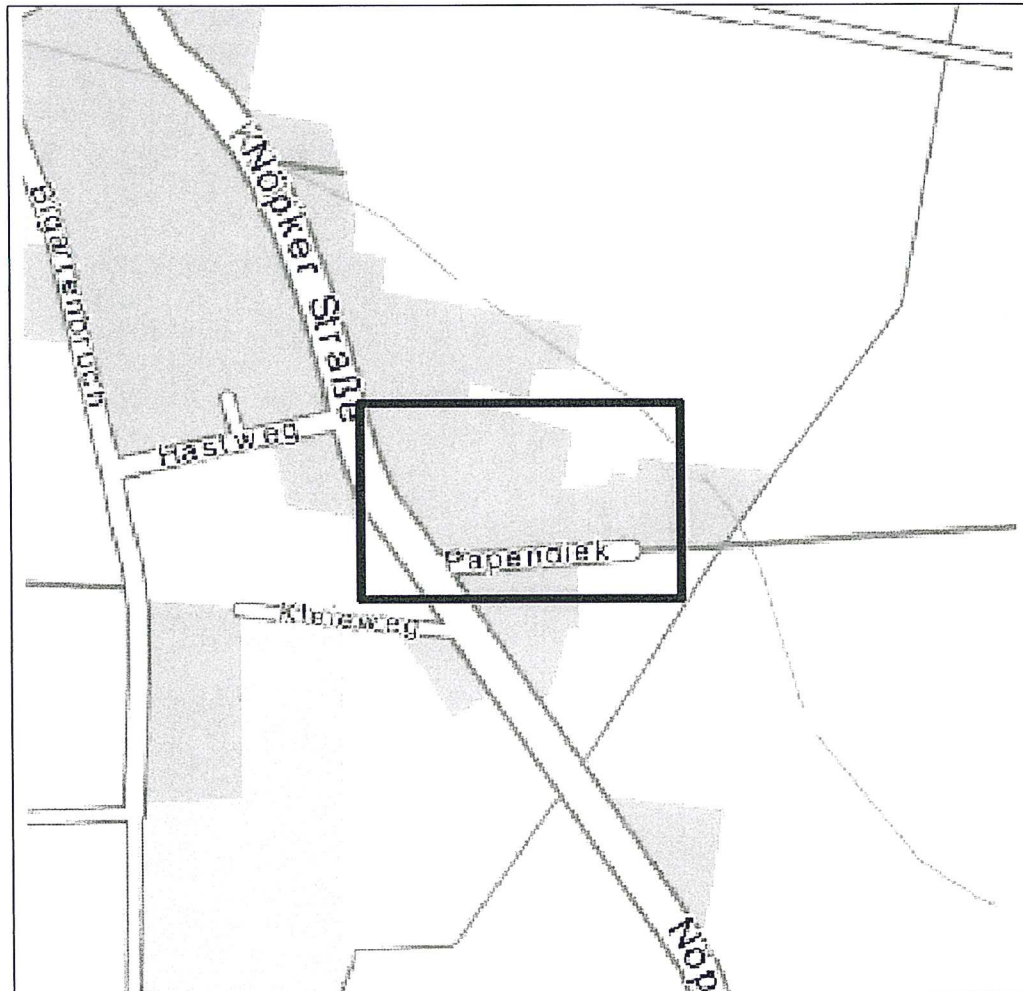
Geschäftsführer: Kai Dargel

PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH • Schnieringhof 10-14 • 45329 Essen
Telefon: 0201 / 36 59-0 • Telefax 0201 / 36 59-163 • E-Mail: info@pledod.de • Internet: www.pledod.de
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9864 • USt-IdNr. DE 170738401
Commerzbank AG, Essen (BLZ 360 400 39) Konto-Nr. 0120 811 500
IBAN: DE83 3604 0039 0120 8115 00 • SWIFT: COBA DE FF 360

Zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001
Zertifikatsnummer
SQ-9001 AU 6020



Für den in Ihrer Anfrage genannten Projektbereich haben wir einen Übersichtsplan erstellt. Dieser Übersichtsplan ist ausschließlich für den hier angefragten räumlichen Bereich zu verwenden. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf. Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig.



ohne Maßstab

— Projektbereich

Stand: 30.06.2014

— Ferngas/Produktleitung

— LWL-Kabel

— Nachrichtenkabel

Nülle, Kai

Von: Susanne Vogel <vogel@eike-geffers.de>
Gesendet: Donnerstag, 10. Juli 2014 08:58
An: Nülle, Kai
Betreff: WG: Stellungnahme S00009392, 31535 Neustadt a. Rbge. Stadtteil Nöpke, Bebauungsplan Nr. 532 'Nördlich Papendiek'

Hallo Herr Nülle,
zur Info.
MfG Vogel

Susanne Vogel
Planungsbüro
Konkordiastraße 14a
30449 Hannover
Tel. 0511 / 21 34 98 80
Fax 0511 / 45 34 40
E-Mail vogel@eike-geffers.de

Von: Planauskunft, 1 [<mailto:Planauskunft1@KabelDeutschland.de>]
Gesendet: Mittwoch, 9. Juli 2014 14:34
An: Susanne Vogel
Betreff: Stellungnahme S00009392, 31535 Neustadt a. Rbge. Stadtteil Nöpke, Bebauungsplan Nr. 532 'Nördlich Papendiek'

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
Hans-Böckler-Allee 5 * 30173 Hannover

Planungsbüro Geffers
Konkordiastraße 14a
30449 Hannover

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00009392
E-Mail: PL_NE3_Hannover@KabelDeutschland.de
Datum: 09.07.2014
31535 Neustadt a. Rbge. Stadtteil Nöpke, Bebauungsplan Nr. 532 'Nördlich Papendiek'
Vorhabenart: Neubaugebiet

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 19.06.2014.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.

Mit freundlichen Grüßen
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
Region: Niedersachsen/Bremen
Hans-Böckler-Allee 5
30173 Hannover

PC-Fax: +49 (0)89/9233421345

E-Mail: PL_NE3_Hannover@KabelDeutschland.de

Internet: <http://www.kabeldeutschland.de>

Informationen zu Produkten und Services von Kabel Deutschland unter www.kabeldeutschland.de

Informationen, insbesondere Pflichtangaben (vgl. § 80 AktG, § 35a GmbHG, §§ 177a, 125a HGB), zu einzelnen Gesellschaften der Kabel Deutschland Gruppe finden Sie unter <http://www.kabeldeutschland.com/de/info/pflichtangaben.html>

Diese E-Mail und etwaige Anhaenge enthalten vertrauliche und/oder rechtlich geschuetzte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind, benachrichtigen Sie bitte den Absender und vernichten Sie anschliessend diese Mail und die Anlagen.

Nülle, Kai

Von: Susanne Vogel <vogel@eike-geffers.de>
Gesendet: Dienstag, 8. Juli 2014 12:07
An: Nülle, Kai
Betreff: WG: Stellungnahme NHB

Hallo Herr Nülle,
zur Info.
MfG Vogel

Susanne Vogel
Planungsbüro
Konkordiastraße 14a
30449 Hannover
Tel. 0511 / 21 34 98 80
Fax 0511 / 45 34 40
E-Mail vogel@eike-geffers.de

Von: vonMach@niedersaechsischer-heimatbund.de [<mailto:vonMach@niedersaechsischer-heimatbund.de>]
Gesendet: Dienstag, 8. Juli 2014 11:57
An: Susanne Vogel
Betreff: Stellungnahme NHB

**Stadt Neustadt a. Rbge., Bebauungsplan Nr. 532 "Nördlich Papendiek", Ortschaft Nöpke
Ihr Schreiben vom 19. Juni 2014 - eingegangen am 24. Juni 2014
Az.: Neu 35**

Sehr geehrte Frau Vogel,

in unserer Eigenschaft als eine nach dem Bundesgesetz anerkannte Naturschutzvereinigung teilen wir Ihnen nach Rücksprache mit unseren Mitarbeitern mit, dass zu dem geplanten Vorhaben, soweit aus den Unterlagen ersichtlich, keine Bedenken bestehen.

Anregungen und Hinweise haben wir nicht vorzubringen.

Mit freundlichen Grüßen
Angelika von Mach

Der Niedersächsische Heimatbund e.V. ist umgezogen. Wir möchten Sie bitten Ihren Verteiler zu ändern.

--
Niedersächsischer Heimatbund e.V.
Referat Natur- und Umweltschutz
An der Börse 5 - 6
30159 Hannover

Telefon: 0511/3681251
FAX: 0511/3632780
www.niedersaechsischer-heimatbund.de

E-Mail: vonMach@niedersaechsischer-heimatbund.de

Heimat@niedersaechsischer-heimatbund.de
Olomski@niedersaechsischer-heimatbund.de
Kulturlandschaft@niedersaechsischer-heimatbund.de

E. 01.07.14



Niedersachsen

Niedersächsischer Landesbetrieb für
Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz
- Betriebsstelle Hannover - Hildesheim -

NLWKN - Betriebsstelle Hannover - Hildesheim –
Postfach 10 10 62 – 31110 Hildesheim

Stadt Neustadt am Rübenberge

Dienstgebäude

- 31135 Hildesheim, An der Scharlake 39
 30453 Hannover, Göttinger Chaussee 76 A

Bearbeitet von Manfred Nitsch
e-mail: manfred.nitsch@nlwkn-hi.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)

Durchwahl

Ort, Datum,

H32-21101-3
H32-21102-3

206

Hildesheim, 01.07.14

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
-35. Änderung Flächennutzungsplan „Nördlich Papendiek und westlich Torweg“
-Bebauungsplan Nr. 532 „Nördlich Papendiek“
(Stadt Neustadt a. Rbge, ST Nöpke)

Sehr geehrte Damen und Herren,

der NLWKN, Betriebsstelle Hannover/Hildesheim, bezieht sich in seiner Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange grundsätzlich nur auf

- Landeseigene Anlagen an Gewässern
- Messeinrichtungen der Betriebsstelle Hannover/Hildesheim (Grundwasser, Pegel, Gütestation)
- Wasserrechtsverfahren in Zuständigkeit des NLWKN, Betriebsstelle Hannover/Hildesheim

Ich weise auf die Lage des Plangebietes (nördlich Papendiek) innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes WSG „Hagen/Neustadt“, Zone III hin.

Mit freundlichen Grüßen

Nitsch

Dienstgebäude Hildesheim
☎ 05 12 1/ 509-0
☎ 05 12 1/ 509-196
✉ poststelle@nlwkn-hi.niedersachsen.de
www.nlwkn.de

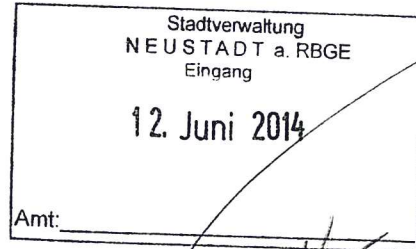
Dienstgebäude Hannover
☎ 05 11/ 3034- 02
☎ 0511/ 3034 - 3060
✉ poststelle@nlwkn-h.niedersachsen.de

Norddeutsche Landesbank
Bankleitzahl: 250 500 00
Konto-Nr.: 101 404 515
UST-Ident-Nr. DE 186 57 1852

1

RA'e Krautter & Koll. ♦ Postfach 1246 ♦ 31520 Neustadt

Stadt Neustadt a. Rbge.
Bauplanungsamt
Postfach 32 62
31524 Neustadt



Neustadt, 10.06.2014 K/PI

12.06.2014

Realverband/Beratung
01320K14 D9/1377-14

Bei Antwort und Zahlung bitte angeben

Bebauungsplan Nr. 532 "Nördlich Papendiek" im Stadtteil Nöpke der Stadt Neustadt

hier: Mitteilung von Bedenken und Anregungen

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeigen wir die Interessenvertretung des Realverbandes "Frostgenossenschaft Nöpke" an. Wir werden informiert über den im Aufstellungsbeschlussverfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 532 "Nördlich Papendiek". In diesem Zusammenhang liegt uns auch die Beschlussvorlage Nr. 2014/092 vor.

Die Angelegenheit ist ausführlich mit unserer Mandantschaft erörtert worden.

Festzuhalten ist, dass ein neues Baugebiet, umfassend zehn Bauplätze, im Bereich der Straße "Papendiek" ausgewiesen werden soll. Demgegenüber soll in der vorgezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes die dort bisher ausgewiesene bebaubare Fläche entlang der Straße "Torweg", die im Eigentum des Realverbandes steht, nicht mehr als beplante bebaubare Fläche ausgewiesen werden. Mit diesem Schreiben und den mitgeteilten Anregungen und Bedenken wendet sich der Realverband gegen diese

Kompetenz in Fachanwaltschaften

Ulrich Krautter
& Koll.

Rechtsanwälte
und Notar

Ulrich Krautter

Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Erbrecht

Tätigkeitsschwerpunkte
Insolvenzrecht
Gesellschaftsrecht
Steuerrecht

Mike Oliver Behrmann

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Tätigkeitsschwerpunkte
Bau- und Architektenrecht
Mietrecht
Verkehrsrecht

in Bürogemeinschaft mit

Uschi C. Krautter
Rechtsanwältin

Lindenstraße 20
31535 Neustadt
Telefon: 05032-9503-0
Notariat: 05032-9503-35
Telefax: 05032-9503-30
kanzlei@krautter-kollegen.de

Bürozeiten:
Mo. - Do. 8 bis 18 Uhr
Freitag 8 bis 17 Uhr

Hannoversche Volksbank eG
Kto.Nr.: 0 200 197 700
BLZ 251 900 01

Postbank Hannover
IBAN DE78 2501 0030 0030 4143 04
BIC PBNKDEFF

Commerzbank AG
Filiale Neustadt a. Rbge.
Kto.Nr.: 8 724 660 00
BLZ 250 800 20

USt.IdNr.: DE116120743

Für Steuerfragen in Kooperation mit

Dipl.-Ök.
Heyo Löbcke

Wirtschaftsprüfer
Steuerberater

- ♦ Unternehmenssteuerrecht
- ♦ Umwandlungssteuerrecht
- ♦ Unternehmensnachfolge
- ♦ Erbschaftsteuerrecht
- ♦ Einkommensteuerrecht

Absicht, den Flächennutzungsplan hinsichtlich dieser Baulandausweisung zu ändern.

Wir haben ausführlich besprochen, dass rechtsmittelbegründende Rechte aus der Ausweisung im Flächennutzungsplan nicht unmittelbar zu begründen sein werden. Demgegenüber gibt es aber selbstverständlich die Verpflichtung der Bauplanungsbehörde, aufgrund der Gesetzmäßigkeit des Verwaltungshandeln eine genaue Abwägung vorzunehmen, ob tatsächlich ein bisher als Bauland im Flächennutzungsplan ausgewiesener Bereich durch einen anderen ersetzt werden soll, für den dann auch gleich ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

1.

Grundsätzlich gibt es eine Verpflichtung der Bauplanungsbehörde, vor Ausweisung von Bauland und Schaffung eines Bebauungsplanes auch sicherzustellen, dass die nach Rechtskraft des Bebauungsplanes entstehenden bebaubaren Grundstücke auch für Interessenten zur Veräußerung bereitstehen. Hierzu heißt es in der Begründung für den Bebauungsplan,

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes sei der Wunsch einiger Grundstückseigentümer, auf der Nordseite der Straße "Papendiek" eine Hinterliegerbebauung auf ihren Wohngrundstücken zu ermöglichen. Dieser Wunsch zur Deckung eines Teiles des Eigenbedarfes an Wohngrundstücken in Nöpke soll durch die Bauleitplanung vorbereitet werden.

Dieses bestätigt lediglich, dass es wohl einzelne Wünsche von drei bereits vorhandenen Anliegern an der Straße "Papendiek" gibt, eine Hinterbebauung zu ermöglichen.

Der Eigentümer der verbleibenden sieben Baugrundstücke hat bisher in keiner Weise verbindlich zugesagt, zur Veräußerung bereit zu sein, vielmehr angedeutet, eine Veräußerung unter Umständen nicht vornehmen zu wollen.

Dementsprechend dürfte am öffentlichen Interesse an der Ausweisung von zehn neuen Bauplätzen fehlen.

2.

Hierzu ist weiter zu berücksichtigen, dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes sicherlich nicht zulässig ist, um Bauungswünsche von maximal drei bauwilligen Anliegern an der

Straße "Papendiek" zu erfüllen. Derartige Einzelfalllösungen dürfen nicht Begründung für einen Bebauungsplan sein.

3.

Darüber hinaus ist abzuwägen, in welcher Weise eine Erschließung für ein neu auszuweisendes Baugebiet möglich sein wird und welcher Aufwand hiermit verbunden ist.

Hierzu ist festzuhalten, dass sämtliche Baugrundstücke, selbst wenn eine Veräußerungswilligkeit sämtlicher Eigentümer gegeben wäre, nur mit erheblichem Aufwand an die vorhandenen Erschließungsanlagen angeschlossen werden können.

Genau Gegenteiliges ist der Fall im Hinblick auf die nach dem Flächennutzungsplan vorgesehene Bebauung entlang des Torweges, da dort der Torweg zum einen als Erschließungsstraße ausgebaut ist und darüber hinaus sämtliche erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen dort bereits verlegt sind. Auch dieser Sachverhalt muss ausführlich berücksichtigt werden.

4.

Für den Fall, dass für das Nebenzentrum Nöpke eine Bauentwicklung gesehen wird von deutlich mehr als zehn Bauplätzen, könnte die Ausweisung im Flächennutzungsplan der Bebauungsmöglichkeit entlang des Torweges auf dem Grundstück, das dem Realverband gehört, erhalten bleiben. Dann könnte, falls die Bauplanung und die Politik tatsächlich die Auffassung vertreten, das geplante Baugebiet ausweisen zu müssen, dieses erfolgen. Allerdings ist ausdrücklich zu bestätigen, was auch bereits durch Beschlussfassung innerhalb des Realverbandes mit großer Mehrheit belegt worden ist, dass der Realverband jederzeit bereit wäre, Bauwilligen entsprechende Bauplätze entlang der Straße "Torweg" zu ermöglichen. Dieser Sachverhalt muss auf jeden Fall berücksichtigt werden.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass der östliche Bereich des Torweges bereits einseitig bebaut ist, so dass eine einzeilige Bebauung auf der anderen Straßenseite auch durchaus den bereits jetzt vorhandenen Charakter der Bebauung nicht beeinträchtigen würde, während innerhalb des neu geplanten Baugebietes durchaus eine Erweiterung der Bebauung in die Feldmark hinein erfolgen würde und damit den vorhandenen Charakter des Gebietes nachhaltig beeinträchtigen würde.

5.


Diesseits wird davon ausgegangen, dass der Ausweisung der Bebauungsmöglichkeit entlang der westlichen Seite des Torweges mit einzeiliger Bebauung eine Bedarfsanalyse im Hinblick auf zukünftige Bauplatzausweisung zugrunde lag. Damit ist unter Berücksichtigung der Veräußerungswilligkeit des Realverbandes einer zukünftigen Bebauungsentwicklung und einem Bedarf an auszuweisenden Grundstücken hinreichend Rechnung getragen. Demgegenüber ist durch die Ausweisung des neuen Baugebietes nicht sichergestellt, dass tatsächlich auch die nach Rechtskraft des Bebauungsplanes entstehenden bebaubaren Grundstücke der Veräußerung zur Verfügung stehen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass nach Auffassung des von uns vertretenen Realverbandes keinesfalls die jetzt ausgewiesene Bebauungsmöglichkeit entlang der westlichen Seite des Torweges im Flächennutzungsplan entfallen kann und darf, insbesondere auch aufgrund der jederzeitigen Verfügbarkeit der dort vorhandenen Baugrundstücke und der positiveren Erschließungssituation.

Wenn darüber hinaus bei Beibehaltung der Ausweisung im Flächennutzungsplan die Stadt Neustadt zusätzlich die Ausweisung des weiteren Baugebietes für erforderlich hält, will sich der Realverband hiergegen nicht wenden.

Es wird darum gebeten, diese Darlegung bei der weiteren Beschlussfassung, die zumindest im Rat der Stadt Neustadt noch zu erfolgen hat, zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen



(Krütter)

Rechtsanwalt

Abwägungstabelle

Zur

35. Änderung des Flächennutzungsplans "Nördlich Papendiek und westlich Torweg", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Nöpke

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 23.06.2014 bis 07.07.2014

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 19.06.2014 bis 21.07.2014

<p>B = Begründung ändern oder ergänzen H = Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks K = Keine Abwägung erforderlich N = Nicht übernehmen, da andere Belange überwiegen P = Änderung oder Ergänzung der Planzeichnung T = Textliche Festsetzung/Hinweis ändern U = Umweltbericht ändern oder ergänzen V = Vorschlag bereits im Plan berücksichtigt Z = Zurückweisung einer Argumentation</p>
--

Behördenbeteiligung

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
1.	<p><u>Region Hannover</u> Frühzeitige Beteiligung Datum: 21.07.2014 A. Raumordnung Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Kapitel I.4 ergänzen: Basiswert für den Stadtteil Nöpke beträgt 18.961 m². Geplante Siedlungsentwicklung bewegt sich im Rahmen einer angemessenen Eigenentwicklung. Der beabsichtigte Flächentausch wird raumordnerisch begrüßt.</p>	<p>A Keine Abwägung erforderlich. Die Begründung wird, wie vorgeschlagen, ergänzt.</p>	<p>K B</p>
1.1	<p>B. Naturschutz Keine naturschutzfachlichen Planungen oder Maßnahmen. Daten über Tier- und Pflanzenarten liegen nicht vor. Hinweis auf Regelungen des Artenschutzes, die im Rahmen der Durchführung der Planung zu beachten sind.</p>	<p>B Keine Abwägung erforderlich. Keine Abwägung erforderlich. Hinweis wird in der Begründung ergänzt.</p>	<p>K K B</p>

35. Änderung des Flächennutzungsplans "Nördlich Papendiek und westlich Tonweg ", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Nöpke

	<p>C. Gewässerschutz 1. Teiländerung liegt im WSG Hagen Zone III.</p> <p>D. ÖPNV Plangebiet liegt 900 bis 1.000 m von der nächsten Bushaltestelle „Altes Seelenfeld“ und „Roter Weg“ entfernt und somit außerhalb des Einzugsbereichs der Haltestellen. Da es sich um ein sehr kleines Wohngebiet handelt ist, ist die Planung aus der Sicht der Nahverkehrsplanung tolerierbar.</p>	<p>Das Wasserschutzgebiet wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernehmen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>P</p> <p>K</p>
<p>2.</p> <p>2.1</p>	<p><u>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover</u> Frühzeitige Beteiligung Datum: 21.07.2014 Aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>K</p>
<p>3.</p> <p>3.1</p>	<p><u>NLWKN, Betriebsstelle Hannover, Hildesheim</u> Frühzeitige Beteiligung Datum: 01.07.2014 Hinweis auf Lage des Plangebiets im WSG „Hagen/Neustadt“ Zone III.</p>	<p>Das Wasserschutzgebiet wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernehmen.</p>	<p>P</p>
<p>4.</p> <p>4.1</p>	<p><u>Landwirtschaftskammer Niedersachsen</u> Frühzeitige Beteiligung Datum: 21.07.2014 Keine grundsätzlichen Bedenken und Anregungen. Kompensationsmaßnahmen möglichst flächensparsam durchführen bei Vermeidung der Inanspruchnahme von wertvollen landwirtschaftlichen Nutzflächen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Kompensation erfolgt im vorliegenden Fall durch die Herausnahme eines Kiefern-Eichenwaldes aus der Bewirtschaftung und dessen natürliche Weiterentwicklung.</p>	<p>K</p>

35. Änderung des Flächennutzungsplans "Nördlich Papendiek und westlich Tonweg ", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Nöpke

<p>5.</p>	<p><u>Niedersächsischer Heimatbund e.V.</u> Frühzeitige Beteiligung Datum: 08.07.2014 Keine Bedenken.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>K</p>
<p>6.</p>	<p><u>Wasserverband Garbsen-Neustadt a. Rbge.</u> Frühzeitige Beteiligung Datum: 03.07.2014 Keine Einwände. Planung zur Erschließung wird im weiteren Bauleitverfahren bearbeitet.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>K</p>
<p>7.</p>	<p><u>Abfallwirtschaft Region Hannover</u> Frühzeitige Beteiligung Datum: 25.06.2014 Keine Bedenken. Hinweis auf geänderte Restmüll-Abfuhr.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>K</p>
<p>8.</p>	<p><u>Deutsche Telekom Technik GmbH</u> Frühzeitige Beteiligung Datum: 04.08.2014 Keine Bedenken. Ausbau des Telekommunikationsnetzes mit anderen Baumaßnahmen koordinieren.</p>	<p>Der Hinweis wird im Rahmen der Durchführung der Planung berücksichtigt.</p>	<p>H</p>

35. Änderung des Flächennutzungsplans "Nördlich Papendiek und westlich Torweg", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Nöpke

9.	<u>Kabel Deutschland</u> Frühzeitige Beteiligung Datum: 09.07.2014 Keine Bedenken. Keine Anlagen im Plangebiet vorhanden. Eine Neuverlegung ist derzeit nicht geplant.	Keine Abwägung erforderlich.	K
10.	<u>PLEdoc GmbH</u> Frühzeitige Beteiligung Datum: 30.06.2014 Versorgungseinrichtungen nicht berührt.	Keine Abwägung erforderlich.	K

Öffentlichkeitsbeteiligung

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
1. 1.1	RA'e Krautter & Koll für Realverband Forstgenossenschaft Nöpke Frühzeitige Beteiligung Datum: 10.06.2014 Festzuhalten ist, dass ein neues Baugebiet umfassend zehn Bauplätze, im Bereich der Straße "Papendiek" ausgewiesen werden soll. Demgegenüber soll in der vorgezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes die dort bisher ausgewiesene bebaubare Fläche entlang der Straße "Torweg", die im Eigentum des Realverbandes steht, nicht mehr als beplante bebaubare Fläche ausgewiesen werden. Mit diesem Schreiben und den mitgeteilten Anregungen und Bedenken wendet sich der Realverband gegen diese Absicht, den Flächennutzungsplan hinsichtlich dieser Baulandausweisung zu ändern.	Die Äußerung wurde zum Bebauungsplan Nr. 532 abgegeben. Sie betrifft aber im Wesentlichen die 35. Änderung des Flächennutzungsplans. Sie wird daher dort ebenfalls behandelt. Auf der Westseite des Torwegs ist bislang auf einer rd. 1,9 ha großen Teilfläche des Flurstücks 232/2 „Wohnbaufläche“ dargestellt. Von dieser Fläche wird für den nördlichen Teil in einer Größe von rd. 0,6 ha die Darstellung in „Fläche für die Landwirtschaft“ geändert. Damit verbleibt eine rd. 1,3 ha große „Wohnbaufläche“ auf dem Grundstück des Realverbandes. Die Änderung des Flächennutzungsplans betrifft also nur einen kleineren Teil der Wohnbauflächendarstellung auf dem Grundstück des Realverbandes am Torweg.	

Wir haben ausführlich besprochen, dass rechtsmittelbegründende Rechte aus der Ausweisung im Flächennutzungsplan nicht unmittelbar zu begründen sein werden. Demgegenüber gibt es aber selbstverständlich die Verpflichtung der Bauplanungsbehörde, aufgrund der Gesetzmäßigkeit des Verwaltungshandeln eine genaue Abwägung vorzunehmen, ob tatsächlich ein bisher als Bauland im Flächennutzungsplan ausgewiesener Bereich durch einen anderen ersetzt werden soll, für den dann auch gleich ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

1. Grundsätzlich gibt es eine Verpflichtung der Bauplanungsbehörde, vor Ausweisung von Bauland und Schaffung eines Bebauungsplanes auch sicherzustellen, dass die nach Rechtskraft des Bebauungsplanes entstehenden bebaubaren Grundstücke auch für Interessenten zur Veräußerung bereitstehen. Hierzu heißt es in der Begründung für den Bebauungsplan.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes sei der Wunsch einiger Grundstückseigentümer, auf der Nordseite der Straße "Papendiek" eine Hinterliegerbebauung auf ihren Wohngrundstücken zu ermöglichen. Dieser Wunsch zur Deckung eines Teiles des Eigenbedarfes an Wohngrundstücken in Nöpke soll durch die Bauleitplanung vorbereitet werden.

Dieses bestätigt lediglich, dass es wohl einzelne Wünsche von drei bereits vorhandenen Anliegern an der Straße "Papendiek" gibt, eine Hinterbebauung zu ermöglichen. Der Eigentümer der verbleibenden sieben Baugrundstücke hat bisher in keiner Weise verbindlich zugesagt, zur Veräußerung bereit zu sein, vielmehr angedeutet, eine Veräußerung unter Umständen nicht vornehmen zu wollen. Dementsprechend dürfte am öffentlichen Interesse an der Ausweisung von zehn neuen Bauplätzen fehlen.

2. Hierzu ist weiter zu berücksichtigen, dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes sicherlich nicht zulässig ist, um Bauwünsche von maximal drei bauwilligen Anliegern an der Straße "Papendiek" zu erfüllen. Derartige Einzelfalllösungen dürfen nicht Begründung für einen Bebauungsplan sein.

Der Hinweis von RA Krautter ist korrekt. Die Begründung zur 35. Änderung wird zu den privaten Belangen des Realverbandes ergänzt.

Es ist richtig, dass es einer Planung, die **keinerlei** Aussicht auf Umsetzung hat, an der Erforderlichkeit fehlt. Eine solche Planung wäre rechtswidrig.

Im vorliegenden Fall kann davon jedoch keine Rede sein. Bereits jetzt ist eine teilweise Umsetzung des Bebauungsplans absehbar. Bauleitplanung ist grundsätzlich eine Angebotsplanung. Durch Bebauungspläne werden die planerischen Voraussetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung des Plangebiets für mehrere Jahrzehnte geschaffen (BVerwG, Urteil vom 31.08.2000 - 4 CN 6.99).

Eine über einen langen Zeitraum angesetzte Umsetzung des Bebauungsplans entspricht den Zielen der Stadt für eine maßvolle Entwicklung in den ländlichen Ortsteilen der Stadt Neustadt a. Rbge.

Es handelt sich um keine Einzelfalllösung, sondern um die Abrundung der vorhandenen Wohnbebauung auf der Nordseite der Straße „Papendiek“. Die Gemeinde ist bei der Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans grundsätzlich frei (vgl. hierzu Söfker in: Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/

Krautzberger, BauGB (April 2010), § 1, Rdnr. 33.) Ein Bebauungsplan darf sich sogar auf nur ein Grundstück beschränken (vgl. BVerwG, Beschluss v. 16.08.1993, Az. 4 NB 29.93).

Die Stadt darf im Übrigen durchaus Wünsche von Einzelnen zum Anlass für eine städtebauliche Planung nehmen. Sie darf dabei nur nicht allein private Belange befriedigen. Die Planung muss vielmehr öffentliche Belange fördern. Im vorliegenden Fall sind dies die Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung und insbesondere die Förderung der Belange von Natur und Landschaft.

N

Wie eine Erschließung erfolgen kann, ist in dem Bebauungsvorschlag in der Begründung aufgezeigt.

Es ist richtig, dass gegenüber der bisher dargestellten Wohnbaufläche am Torweg zusätzliche Erschließungsanlagen geschaffen werden müssen. Nach dem Bebauungsvorschlag sind dies bei drei Grundstücken private Grundstückszufahrten und bei 5 Grundstücken ein etwa 70 m langer, privater Stichweg.

Demgegenüber stellt die Erweiterung der Bebauung an der Straße „Papendiek“ einen deutlich geringeren Eingriff in Natur und Landschaft dar (vgl. die Ausführungen im Umweltbericht zur 35. Änderung des Flächennutzungsplans). Durch die Verlagerung der Baufläche aus einem Bereich mit hoher bis sehr hoher Bedeutung in einen Bereich mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft werden die Belange des Umweltschutzes gefördert. Die Stadt hat sich aus diesem Grund für eine teilweise Verlagerung der Bauflächen vom Torweg an den Papendiek entschieden.

Z

Das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RRÖP) legt den Stadtteil Nöpke als ländlich strukturierte Siedlung mit der Funktion Eigenentwicklung fest. Nach den Zielen der Raumordnung ist hier die Siedlungsentwicklung grundsätzlich auf einen Basiswert von 5 % der vorhandenen Siedlungsfläche festgelegt. Das entspricht rd. 1,9 ha. Derzeit sind im wirksamen Flächennutzungsplan im Ortsteil Nöpke insgesamt jedoch bereits rd. 2,5 ha unbebaute Bauflächen ausgewiesen. Diese Darstellungen stammen noch aus der Zeit vor der Einführung des Basiswertes. Um eine Neuausweisung von Wohnbauflächen am Papendiek zu ermöglichen, ist zumindest eine Aufhebung

3. Darüber hinaus ist abzuwägen, in welcher Weise eine Erschließung für ein neu auszuweisendes Baugebiet möglich sein wird und welcher Aufwand hiermit verbunden ist. Hierzu ist festzuhalten, dass sämtliche Baugrundstücke, selbst wenn eine Veräußerungswilligkeit sämtlicher Eigentümer gegeben wäre, nur mit erheblichem Aufwand an die vorhandenen Erschließungsanlagen angeschlossen werden können. Genau Gegenteiliges ist der Fall im Hinblick auf die nach dem Flächennutzungsplan vorgesehene Bebauung entlang des Torweges, da dort der Torweg zum einen als Erschließungsstraße ausgebaut ist und darüber hinaus sämtliche erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen dort bereits verlegt sind. Auch dieser Sachverhalt muss ausführlich berücksichtigt werden.

4. Für den Fall, dass für das Nebenzentrum Nöpke eine Bauentwicklung gesehen wird von deutlich mehr als zehn Bauplätzen, könnte die Ausweisung im Flächennutzungsplan der Bebauungsmöglichkeit entlang des Torweges auf dem Grundstück, das dem Realverband gehört, erhalten bleiben. Dann könnte, falls die Bauplanung und die Politik tatsächlich die Auffassung vertreten, das geplante Baugebiet ausweisen zu müssen, dieses erfolgen. Allerdings ist ausdrücklich zu bestätigen, was auch bereits durch Beschlussfassung innerhalb des Realverbandes mit großer Mehrheit belegt worden ist, dass der Realverband jederzeit bereit wäre, Bauwilligen entsprechende Bauplätze entlang der Straße "Torweg" zu ermög-

lichen. Dieser Sachverhalt muss auf jeden Fall berücksichtigt werden.

Darüber hinaus ist festzuhalten, dass der östliche Bereich des Torweges bereits einseitig bebaut ist, so dass eine einzeilige Bebauung auf der anderen Straßenseite auch durchaus den bereits jetzt vorhandenen Charakter der Bebauung nicht beeinträchtigen würde, während innerhalb des neu geplanten Baugebietes durchaus eine Erweiterung der Bebauung in die Feldmark hinein erfolgen würde und damit den vorhandenen Charakter des Gebietes nachhaltig beeinträchtigen würde.

5. Diesseits wird davon ausgegangen, dass der Ausweisung der Bebauungsmöglichkeit entlang der westlichen Seite des Torweges mit einzeiliger Bebauung eine Bedarfsanalyse im Hinblick auf zukünftige Bauplatzausweisung zugrunde lag. Damit ist unter Berücksichtigung der Veräußerungswilligkeit des Realverbandes einer zukünftigen Bebauungsentwicklung und einem Bedarf an auszuweisenden Grundstücken hinreichend Rechnung getragen. Demgegenüber ist durch die Ausweisung des neuen Baugebietes nicht sichergestellt, dass tatsächlich auch die nach Rechtskraft des Bebauungsplanes entstehenden bebaubaren Grundstücke der Veräußerung zur Verfügung stehen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass nach Auffassung des von uns vertretenen Realverbandes keinesfalls die jetzt ausgewiesene Bebauungsmöglichkeit entlang der westlichen Seite des Torweges im Flächennutzungsplan entfallen kann und darf, insbesondere auch aufgrund der jederzeitigen Verfügbarkeit der dort vorhandenen Baugrundstücke und der positiveren Erschließungssituation.

Wenn darüber hinaus bei Beibehaltung der Ausweisung im Flächennutzungsplan die Stadt Neustadt zusätzlich die Ausweisung des weiteren Baugebietes für erforderlich hält, will sich der Realverband hiergegen nicht wenden. Es wird darum gebeten, diese Darlegung bei der weiteren

bestehender, unbebauter Bauflächen in gleichem Umfang erforderlich. Die Stadt hat sich zur Förderung der Belange von Natur und Landschaft für die Flächen am Torweg entschieden.

Die Einschätzung von RA Krautter hinsichtlich der Beeinträchtigungen einer Bebauung am Torweg im Vergleich zu der Beeinträchtigung an der Straße „Papendiek“ wird nicht geteilt. Sie entspricht auch nicht der Bewertung der Flächen durch den Landschaftsrahmenplan.

Zum Bedarf für die Eigenentwicklung in Nöpke vgl. oben die Ausführungen unter Ziffer 1 und 4.

Wie bereits oben ausgeführt, handelt es sich um eine Angebotsplanung, deren Umsetzung durchaus über einen längeren Zeitraum erfolgen kann.

Um den Zielen der Raumordnung zu entsprechen, ist für die geplante Neuausweisung von Bauflächen eine Aufhebung von Bauflächen in etwa der gleichen Flächengröße erforderlich. Trotz der günstigen Erschließungssituation hat sich die Stadt zur Förderung der Belange von Natur und Landschaft für die Flächen auf der Westseite des Turmwegs entschieden.

Eine Beibehaltung der Darstellung am Torweg und gleichzeitige Neuausweisung am Papendiek entspricht nicht den Zielen der Raumordnung.

Wie bereits oben ausgeführt, verbleiben trotz der Teilaufhebung der Wohnbaufläche am Torweg auf dem Grundstück des

Z

Z
N

35. Änderung des Flächennutzungsplans "Nördlich Papendiek und westlich Torweg ", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Nöpke

Beschlussfassung, die zumindest im Rat der Stadt Neustadt noch zu erfolgen hat, zu berücksichtigen.

Realverbandes rd. 1,3 ha Wohnbauflächen, so dass auch hier weiterhin die Möglichkeit der Entwicklung von Baugrundstücken besteht.

Erläuterung (Frühzeitige Beteiligung):

Die Beschlussfassung über die in der vorstehenden Abwägungstabelle enthaltenen Stellungnahmen ist vorläufig. Die Stellungnahmen sind in den Entwurf des Planwerks eingeflossen. Der Entwurf des Planwerks wird öffentlich ausgelegt und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugestellt werden. Für die Abwägung vor dem *Satzungsbeschluss / Feststellungsbeschluss* sind grundsätzlich nur die Stellungnahmen maßgeblich, die im Rahmen der förmlichen Beteiligungen nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 (und erneute Beteiligungen nach § 4 a Abs. 3) eingehen. Änderungen der vorläufigen Abwägungsergebnisse sind möglich.

Erläuterung (öffentliche Auslegung):

Die Beschlussfassung über die in der vorstehenden Abwägungstabelle enthaltenen Stellungnahmen war vorläufig. Die Stellungnahmen sind in den Entwurf des Planwerks eingeflossen. Der Entwurf des Planwerks wurde öffentlich ausgelegt und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugestellt. Für die Abwägung vor dem *Satzungsbeschluss / Feststellungsbeschluss* sind grundsätzlich nur die Stellungnahmen maßgeblich, die im Rahmen der förmlichen Beteiligungen nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 (und erneute Beteiligungen nach § 4 a Abs. 3) eingehen.