

Bauleitplanung der Stadt Neustadt a. Rbge.

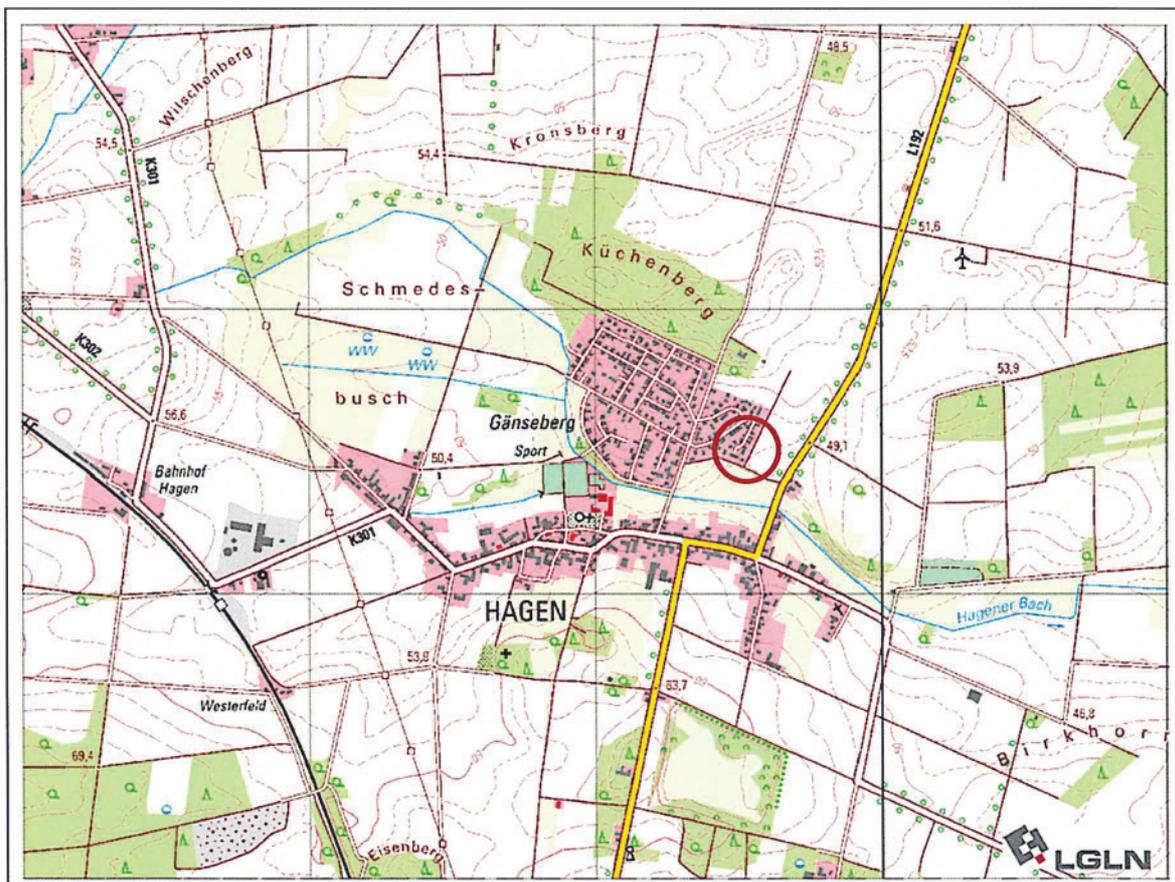


Bebauungsplan Nr. 508 „Teufelskuhle“

1. vereinfachte Änderung

gemäß § 13 BauGB

Beschlussfassung



Übersichtsplan/Lageplan, Maßstab 1/25.000

Kartengrundlage: © LGLN 2012

Bearbeitung:

• **plan Hc** •

Büro für Stadtplanung

Architekt • Stadtplaner

Dipl.-Ing. Ivar Henckel

Schmiedeweg 2

31542 Bad Nenndorf

Inhalt

I.	Satzung	Seite	3
II.	Verfahrensvermerke	Seite	4
III.	Begründung	Seite	7
	Anlage 1 - Ursprungsbebauungsplan	Seite	16
	Anlage 2 - Darstellung der Planänderung	Seite	17
	Anlage 3 - Darstellung Luftbild	Seite	18
	Anlage 4 - Externe Kompensation	Seite	21

I. Satzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 508 „Teufelskuhle“ umfasst die östlichen Teilflächen der Flurstücke 33/84, 33/85, 33/86, 33/87, 33/88, 33/89 und 33/90 der Flur 1, Gemarkung Hagen der Stadt Neustadt a. Rbge. mit einer Grundstückstiefe von 8,00 Meter.

2. Aufhebung von privaten Grünflächen

Die Festsetzung einer privaten Grünfläche im Ursprungsbebauungsplan in einer Breite von 5,00 m an der Ostgrenze des Geltungsbereiches der 1. vereinfachten Änderung wird aufgehoben und entfällt vollständig.

3. Änderung der Baugrenze

Die Baugrenze des vorhandenen Baufensters wird in östliche Richtung um 3,00 m erweitert. Zur östlichen Grenze des Geltungsbereiches der 1. vereinfachten Änderung verbleibt ein Abstand von 5,00 m. Die geänderte Baugrenze schließt an ihrer nördlichen und südlichen Seite an die vorhandene Baugrenze an.

4. Übernahme von Festsetzungen

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 508 „Teufelskuhle“ bleiben von der 1. vereinfachten Änderung unberührt und gelten auch im Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung.

Hinweis: Die 1. vereinfachte Änderung erfolgt ausschließlich als textlicher Bebauungsplan. In der Anlage 2 erfolgt eine nachrichtliche Darstellung der Planänderung als Zeichnung.

II. Verfahrensvermerke

PRÄAMBEL
<p>Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. die 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 508 „Teufelskuhle“, bestehend aus den vorstehenden Festsetzungen und der Begründung beschlossen.</p> <p>Neustadt a. Rbge.,</p> <p style="text-align: right;">Bürgermeister</p>

VERFAHRENSVERMERKE
<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 02.06.2014 die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Neustadt a. Rbge.,</p> <p style="text-align: right;">Bürgermeister</p>
<p>Beschleunigtes Verfahren</p> <p>Diese Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13 BauGB als vereinfachte Änderung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.</p> <p>Auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde verzichtet.</p> <p>Neustadt a. Rbge.,</p> <p style="text-align: right;">Bürgermeister</p>

II. Verfahrensvermerke

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am **02.06.2014** dem Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom **15.07.2014** bis einschließlich **15.08.2014** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Den Beteiligten im Sinne § 13 Abs. 2 und 3 BauGB wurde mit Schreiben vom **07.07.2014** Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum **15.08.2014** gegeben.

Neustadt a. Rbge.,

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat die 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 508 „Teufelskuhle“ nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge.,

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt der Region Hannover Nr. / bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge.,

Bürgermeister

II. Verfahrensvermerke

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und
Mängel der Abwägung**

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge.,

Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

• plan Hc •

Dipl.-Ing. Ivar Henckel • Architekt • Schmiedeweg • 31542 Bad Nenndorf

Büro für Stadtplanung

Bad Nenndorf,

III. Begründung

Inhaltsverzeichnis der Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich und Bestand.....	8
2. Rechtliche Situation	8
3. Ziel und Erforderlichkeit der Planänderung.....	8
4. Verfahren und rechtliche Einordnung als vereinfachte Änderung.....	9
5. Übergeordnete Planungsebenen	10
6. Inhalt der Änderung des Bebauungsplans	11
6.1. Rechtsgrundlagen.....	11
6.2. Planungsrechtliche Festsetzungen	11
7. Abwägungsrelevante Belange.....	12
7.1. Umwelt- und Naturschutz	12
7.1.1. Eingriffsbilanzierung.....	13
7.1.2. Externe Kompensationsmaßnahmen.....	15
7.1.3. Eingriff in Natur und Landschaft – Zusammenfassung	15
7.2. Sonstige Infrastruktur und Niederschlagswasser	15
8. Sonstige Angaben und Hinweise.....	16
8.1. Flächenbilanz	16
8.2. Bodenordnung, Durchführung und Kosten	16
8.3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	16
8.4. Allgemeine Hinweise	16
8.5. Bearbeitung des Verfahrens.....	17
8.6. Verfahrensvermerk.....	17

Anlage 1 - Ursprungsbebauungsplan

Anlage 2 - Darstellung der Planänderung

Anlage 3 - Darstellung Luftbild

Anlage 4 - Externe Kompensation

III. Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich und Bestand

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 508 „Teufelskuhle“ umfasst Teilflächen der Flurstücke 33/84, 33/85, 33/86, 33/87, 33/88, 33/89 und 33/90 der Flur 1, Gemarkung Hagen der Stadt Neustadt a. Rbge. mit einer Grundstückstiefe von 8,00 Meter an deren Ostgrenze.

Der Planbereich wird im Osten durch das angrenzende Baugebiet Nr. 510 „Alte Feldmühle“, im Norden durch Straßenverkehrsflächen, im Westen durch die umliegenden Flurstücke der anschließenden Wohnbebauung am Beekehof und im Süden durch die freie Feldflur begrenzt. Öffentliche Flächen sind nicht Bestandteil des Geltungsbereiches.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1290 m², entspr. ca. 0,13 ha.

Die betroffenen Grundstücke sind sämtlich mit einer eingeschossigen Wohnbebauung bestanden. Im Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung befinden sich die Gartenflächen der Anlieger.

2. Rechtliche Situation

Die gesamten Teilflurstücke der 1. vereinfachten Änderung befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 508 „Teufelskuhle“, der mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt am 30.01.1997 in Kraft getreten ist.

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung ist im Ursprungsbebauungsplan (Kurzform Urplan) als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bestehen somit Baurechte nach § 30 BauGB.

3. Ziel und Erforderlichkeit der Planänderung

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und städtebaulichen Ziele aus dem Bebauungsplan Nr. 508 „Teufelskuhle“ sind hinfällig und lassen sich nicht länger realisieren und sind im Hinblick auf die aktuellen städtebaulichen Ziele sind die Planinhalte anzupassen. Im Folgenden werden die erforderlichen Änderungen aufgelistet und städtebaulich begründet.

Hierzu im Einzelnen:

- An der Ostgrenze des Urplanes grenzt inzwischen der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 510 „Alte Feldmühle“, der die Wohnbebauung fortschreibt. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 508 wird in Kap. 4.4 darauf hingewiesen, dass die 5 m breite mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzende Pflanzfläche den öffentlichen Freiraum erweitern und Distanz zwischen Neubebauung und vorhandener Landschaft schaffen sollte. Ferner sollte der in Nord-Süd-Richtung verlaufende

III. Begründung

Feldweg, der bei einer späteren Erweiterung des Baugebietes (also Bebauungsplan Nr. 510) ursprünglich zu einem landschaftsgerechten Grünzug entwickelt werden sollte, optisch um die ausgewiesene Grünfläche verbreitert werden. Den Anregungen, den städtebaulichen Entwurf für den Bebauungsplan Nr. 510 auch in dieser Hinsicht zu entwickeln, ist im Verfahren nicht gefolgt worden. Mit der unmittelbar anschließenden Wohnbebauung ist mithin die städtebauliche Zielsetzung hinsichtlich des Übergangs in die freie Landschaft entfallen. Der bisherige Abstand zwischen festgesetzter Pflanzfläche und bestehender Baugrenze beträgt gerade mal 3,00 m. Die 5,00 m breite Pflanzfläche soll daher entfallen, um eine verbesserte Nutzung der Gartenflächen in den betroffenen Grundstücken zu erreichen.

- Wegen des Wegfalls der Pflanzfläche, die auch als Kompensationsfläche hinsichtlich des Eingriffs in Natur und Landschaft angerechnet wurde, muss ein entsprechender Ausgleich erfolgen.
- Ein Teil der Grundstückseigentümer hat zudem durch eine Erweiterung ihrer Gärten in den neuen Bebauungsplan 510 erhebliche Nutzungsprobleme, da ihre Grundstücke nun 2 Grünstreifen zu je 5,00 m enthalten und dazwischen nur ein nutzbarer Streifen von 3,00 m liegt. Dieser Missstand wird durch die Änderung behoben.
- Für eine angemessene Grundstücksnutzung wurde in den betroffenen Grundstücken bereits bis an die bestehende Baugrenze gebaut. Auf einzelnen Grundstücken wurden die vorhandenen Baugrenzen bereits heute geringfügig überschritten. Zur Verbesserung der Grundstücksnutzung wird das vorhandene Baufenster nunmehr um 3,00 m in östlicher Richtung verbreitert, so dass ein Abstand von 5,00 m zur östlichen Grenze bis Geltungsbereichs des Urplanes gewahrt bleibt. Durch die Vergrößerung der überbaubaren Fläche, zuzüglich der zulässigen Überschreitung gemäß 19 Abs. 4 BauNVO, entsteht weiterer Kompensationsbedarf.

4. Verfahren und rechtliche Einordnung als vereinfachte Änderung

Die Änderung des Bebauungsplanes wird in einem vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da bezüglich der Abgrenzung zwischen öffentlichen und privaten Flächen keine Änderungen erfolgen und mit der Planänderung lediglich das Ziel verfolgt wird, innerhalb der bestehenden Grundstücke eine Neuordnung bereits bestehender Nutzungen zu vollziehen.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Von

III. Begründung

der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird ebenfalls abgesehen.

Im vorliegenden Fall sind – wie dargelegt – weder die Grundzüge der Planung berührt, noch sind (unter der Maßgabe, dass die Eingriffe bilanziert und durch Kompensation an anderer Stelle ausgeglichen wird) Auswirkungen auf die Belange des Umwelt- und Naturschutzes erkennbar. Daher sieht das Beteiligungsverfahren somit folgende Verfahrensschritte vor:

- Der betroffenen Öffentlichkeit wird durch eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird durch die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

5. Übergeordnete Planungsebenen

Landes- und Regionale Raumordnung

Gemäß § 1 (4) Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und somit auch den Zielen der Landes- und Regionalplanung anzupassen.

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen (novellierte Fassung vom 21. Januar 2008, bekannt gemacht am 29.01.2008, geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 18.7.2012 (Nds.GVBl. 16/2012 S.251) und VO vom 24.9.2012 (Nds.MBl. Nr.20/2012 S.350)), weist der Stadt Neustadt a. Rbge. die Funktion eines Mittelzentrums zu.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2005 (RROP) der Region Hannover, das im Januar 2006 in Kraft getreten ist, bildet die Grundlage für die raumordnerische Entwicklung der Region.

Die Belange beider Raumordnungsprogramme werden durch die Planänderung nicht berührt, da keine raumordnungswirksamen Änderungen vorgenommen werden.

Flächennutzungsplan

Für die Stadt Neustadt a. Rbge. besteht der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 2000. Dieser stellt die Flächen als Wohnbauflächen (W) gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO dar. Die Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechen den Darstellungen des FNP. Die 1. vereinfachte Änderung ist ebenfalls gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

III. Begründung

6. Inhalt der Änderung des Bebauungsplans

6.1. Rechtsgrundlagen

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 508 „Teufelskuhle“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

6.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Nachfolgende Festsetzungen werden im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes geändert:

- Die im Urplan festgesetzte private Grünfläche in einer Breite von 5,00 m entfällt. Davon betroffen ist eine Fläche von circa 800 m². Da diese Fläche als Kompensationsfläche entfällt, ist sie an anderer Stelle (extern) auszugleichen. An gleicher Stelle, an der die überlagernde Festsetzung der privaten Grünfläche entfällt, bleibt die Festsetzung des WA-Gebietes bestehen.
- Die Baugrenze des vorhandenen Baufensters wird in östlicher Richtung um 3,00 m erweitert. Im Norden und Süden schließt die geänderte Baugrenze an die vorhandene Baugrenze an. Ein Kompensationserfordernis ergibt sich aus der Vergrößerung des Baufensters nicht, da sich der Anteil der versiegelbaren Fläche auf dem jeweiligen Grundstück aus dem zu Grunde liegenden WA-Gebiet und der festgesetzten GRZ berechnet. Beide Werte bleiben von der exakten Lage und Größe der überbaubaren Grundstücksfläche unberührt.
- Innerhalb des Geltungsbereichs der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans bleiben die Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung bestehen.

Die städtebauliche Begründung der geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen ist bereits im Kapitel 3 (Ziel und Erforderlichkeit der Planänderung) erfolgt.

Zur besseren Verständlichkeit sind die geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen (Ziff. 1 und 2) im Anhang 2 grafisch dargestellt.

III. Begründung

7. Abwägungsrelevante Belange

7.1. Umwelt- und Naturschutz

Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes sind nicht erforderlich, da es sich um eine vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB handelt.

Dennoch werden die Belange des Umwelt- und Naturschutzes inhaltlich kurz abgehandelt, um die Auswirkungen der Planung darzustellen. Hierzu werden die möglichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter im Sinne der Systematik einer Umweltprüfung kurz beschrieben und bewertet.

Schutzgut	Mögliche Auswirkungen und Bewertung
Mensch (Gesundheit, sowie Bevölkerung insgesamt)	Der Gebäudebestand und die bereits bestehenden Baurechte bleiben unverändert und können durch die Erweiterung des Baufensters geringfügig mit gleicher Nutzung erweitert werden. Hier sind keine negativen Auswirkungen bzgl. des Schutzgutes erkennbar.
Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt	Vorkommen von Arten oder Biotopen mit besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung sind durch die Erweiterung des Baufensters nur in geringem Umfang betroffen, da es sich um intensiv genutzte Gartenflächen handelt. Der Wegfall der privaten Grünfläche wird an anderer Stelle vollständig kompensiert. Insgesamt ergeben sich aufgrund der Planänderung keine wesentlichen Änderungen bzw. Auswirkungen, da die heutigen Gartenflächen, auch ohne festgesetzte private Grünfläche, im Wesentlichen bestehen bleiben.
Boden und Landschaft	Die Erweiterung des Baufensters um circa 430 m ² betrifft vorwiegend intensiv genutzte Freiflächen- bzw. Terrassenbereiche. Eine zusätzliche Versiegelung gegenüber dem Bestand wird planungsrechtlich ermöglicht. Der hieraus resultierende Eingriff in Natur und Landschaft wird bilanziert und extern kompensiert. Somit verbleiben keine wesentlichen Auswirkungen.
Wasser (Oberflächen- und Grundwasser)	Aufgrund der gleich bleibenden Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung wird sich der ursprünglich errechnete, maximal zulässige Versiegelungsgrades nicht erhöhen, auch wenn sich durch Erweite-

III. Begründung

	rungsbauten ggf. der konkrete Abfluss an Oberflächenwasser gegenüber der heutigen Situation geringfügig erhöhen könnte. Der Wegfall der Pflanzfläche hat diesbezüglich keine Auswirkungen. Insgesamt sind hier keine wesentlichen Auswirkungen bzgl. des Schutzgutes erkennbar.
Luft und Klima	Hier sind keine Auswirkungen erkennbar.
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Hier sind keine negativen Auswirkungen erkennbar.
Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern	Es sind keine Wechselwirkungen erkennbar, die beachtlich sind.

7.1.1. Eingriffsbilanzierung

Mit der Eingriffsbilanzierung erfolgt die Berechnung des notwendigen Kompensationsbedarfs für die Veränderungen im Untersuchungsraum.

Die Differenzierung der verschiedenen Biotoptypen und die Bilanzierung fußt auf dem Nordrheinwestfälischen Berechnungsmodell zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. Den verschiedenen Biotoptypen werden hierbei unterschiedliche Wertfaktoren (Spalte 5) zugeordnet, die multipliziert mit der maßgeblichen Flächengröße (qm) einen Einzelflächenwert (Spalte 7) ergeben. Bei atypischer Ausprägung der jeweiligen Biotope, bei Störeinflüssen, aber auch bei einer besonderen Bedeutung können Korrekturfaktoren verwendet werden.

Der Wegfall der privaten Grünfläche ist unabdingbar vollständig zu kompensieren. Dieser entspricht dem Biotoptyp ¹ 7.2 Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteil $\geq 50\% = 800 \text{ m}^2 * 5 \text{ Punkte} = 4.000 \text{ Punkte}$.

Zusätzlich ergibt sich ein Kompensationsbedarf durch die erweiterten Baurechte, der in den nachfolgenden Tabellen aufgeführt wird. Durch die überlagerte Festsetzung von privater Grünfläche und Allgemeinem Wohngebiet (WA), wird in dem gewählten Rechenansatz der Flächenanteil der privaten Grünfläche zur Gesamtgröße des Geltungsbereichs hinzu addiert. Als Ausgangsbioptyp wird Zier- und Nutzgarten für diese Fläche angesetzt, weil der Wegfall der privaten Grünfläche - wie zuvor beschrieben - bereits im Ansatz gebracht worden ist.

¹ Grundlage: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Stand: März 2008

III. Begründung

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums								
1	2	3a	3b	3c	4	5	6	7
Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Flächenanteil (in %)	Größe Ausgangsfläche	Fläche	Grundwert A bzw. P (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 4 x Sp 5)	Einzelflächenwert (Sp 3c x Sp 6)
1.1	versiegelte Fläche, bebaubare Fläche, IWA, GRZ 0,4	40 %	1.290 m ²	516 m ²	0	1	0	0
1.1	versiegelte Fläche, Überschreitung bebaubare Fläche, WA	20 %	1.290 m ²	258 m ²	0	1	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen, WA	40 %	1.290 m ²	516 m ²	2	1	2	1.032
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen, WA	100 %	800 m ²	800 m ²	2	1	2	1.600
Gesamtfläche				2.090 m²		Gesamtflächenwert A:		2.632

Die Tabelle A stellt zunächst den Ausgangszustand des Untersuchungsraumes dar. Für den Untersuchungsraum wurde der Bestandwert ermittelt, der sich aus der bestehenden Biotoptypstruktur im Gebiet ergibt. Es wurden 2.632 Punkte als Bestandwert errechnet.

B. Zustand des Untersuchungsraums gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans								
1	2	3a	3b	3c	4	5	6	7
Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Flächenanteil (in %)	Größe Ausgangsfläche	Fläche	Grundwert A bzw. P (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 4 x Sp 5)	Einzelflächenwert (Sp 3c x Sp 6)
1.1	versiegelte Fläche, bebaubare Fläche, IWA, GRZ 0,4	40 %	2.090 m ²	836 m ²	0	1	0	0
1.1	versiegelte Fläche, Überschreitung bebaubare Fläche, WA	20 %	2.090 m ²	418 m ²	0	1	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen, WA	40 %	2.090 m ²	836 m ²	2	1	2	1.672
Gesamtfläche				2.090 m²		Gesamtflächenwert B:		1.672
C. Gesamtbilanz		Gesamtfläche B - Gesamtfläche A						960

Tabelle B stellt den Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung dar, der mit 1.672 Punkten zu bewerten ist.

In der Gesamtbilanz (Tabelle C) ist das Defizit von 960 Punkten für die erweiterten Baurechte dargestellt. Addiert mit den 4.000 Punkten für den Wegfall der privaten Grünfläche, ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 4.960 Punkten, für die externe Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden müssen.

III. Begründung

7.1.2. Externe Kompensationsmaßnahmen

In der Stadt Neustadt a. Rbge. wird im Rahmen des Programms zur Umwandlung von naturfernem Nadelwald im naturnahen Laubwald eine Fläche von 2480 m² in Anspruch genommen, die um jeweils zwei Wertpunkte je Quadratmeter aufgewertet wird.

Die Kompensationsfläche mit Lageplan und dem erforderlichen Aufwertungspotenzial ist in der Anlage 4 dieser Begründung aufgeführt.

7.1.3. Eingriff in Natur und Landschaft – Zusammenfassung

Die konkreten Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch externe Maßnahmen vollständig kompensiert. Hinsichtlich der genannten Schutzgüter in der Summe der Auswirkungen keine Anhaltspunkte für eine weitergehende Beeinträchtigung erkennbar.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt, der spätestens vor Satzungsbeschluss abzuschließen ist. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes werden damit ausreichend berücksichtigt.

7.2. Sonstige Infrastruktur und Niederschlagswasser

Die Auswirkungen auf die Infrastruktur wurden bereits bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes hinreichend berücksichtigt. Durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Veränderungen gegenüber dem Bestand.

Die sonstige örtliche Infrastruktur ist nicht betroffen.

Das im Plangebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist, wie bisher, vor Ort zur Versickerung zu bringen oder der Kanalisation zuzuführen. Hier ergeben sich ebenfalls keine Veränderungen.

III. Begründung

8. Sonstige Angaben und Hinweise

8.1. Flächenbilanz

In der nachfolgenden Flächenbilanz werden die Flächenabgaben für den Geltungsbereich aus dem vorliegenden Urplan (alt) mit den Flächen nach der 1. vereinfachten Änderung (neu) verglichen.

	(alt)	in %	(neu)	in %	diff.
Geltungsbereich und Allgemeines Wohngebiet (WA)	1290 qm	100,0 %	1290 qm	100,0 %	0 qm
überbaubarer Grundstücksbereich (Baufenster)	0 qm	0,0 %	430 qm	33,3 %	430 qm
Private Grünflächen	800 qm	62,0 %	0 qm	0,0 %	-800 qm

Flächenangaben (eigene Ermittlung und auf volle 5 m² gerundet)

8.2. Bodenordnung, Durchführung und Kosten

Die Eigentumsverhältnisse ändern sich durch die Planänderung nicht. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

8.3. Hinweise aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

- Die Region Hannover weist in ihrem Schreiben vom 12.8.2014 aus naturschutzfachlicher Sicht auf die Regelungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz hin, die in jedem Fall zu beachten sind.
- Aus wasserwirtschaftlicher Sicht weist die Region Hannover in dem gleichem Schreiben darauf hin, dass sich das B-Plangebiet im Wasserschutzgebiet Hagen Zone III befindet.
- Der NLWKN, Betriebsstelle Hannover/Hildesheim weist mit seinem Schreiben vom 09.07.2014 auf die Lage des Plangebietes (nördlich Papendiek) innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes WSG "Hagen/Neustadt", Zone III hin.

8.4. Allgemeine Hinweise

Die vorstehende Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplans, hat aber keinen Satzungscharakter. Alle Inhalte, die als Satzung beschlossen werden, enthält nur der Rechtsplan (Satzung) in Form der Textlichen Festsetzungen.

III. Begründung

8.5. Bearbeitung des Verfahrens

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung wurde ausgearbeitet von

Dipl.-Ing. Ivar Henckel • Architekt, Schmiedeweg, 31542 Bad Nenndorf

• plan Hc •
Büro für Stadtplanung

Bad Nenndorf,

8.6. Verfahrensvermerk

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

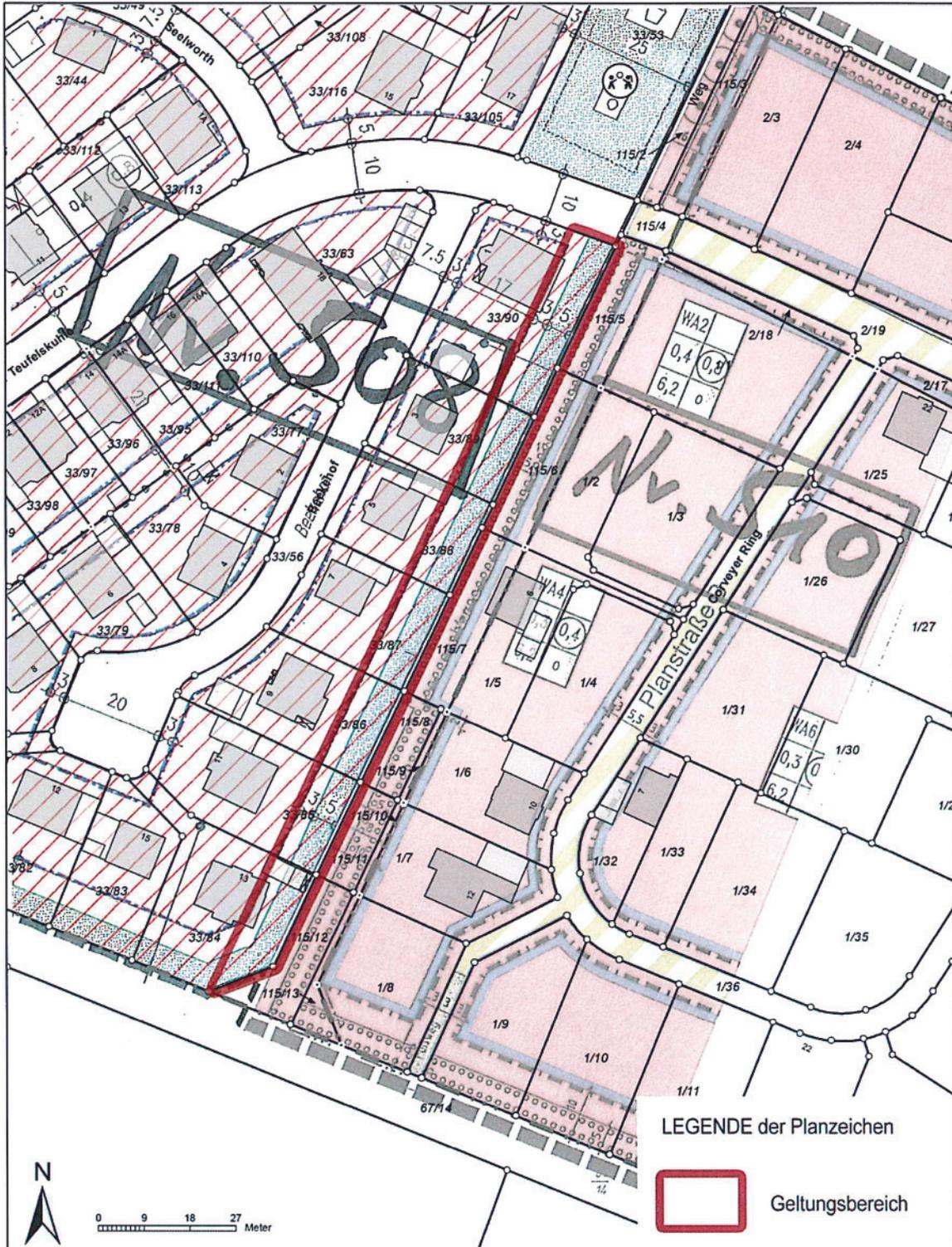
Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungs-
plans Nr. 508 „Teufelskuhle“ vom bis einschließlich öffentlich ausge-
legen.

Neustadt a. Rbge.,

Anlage 1

Ursprungsbebauungsplan (Bebauungsplans Nr. 508 „Teufelskuhle“)

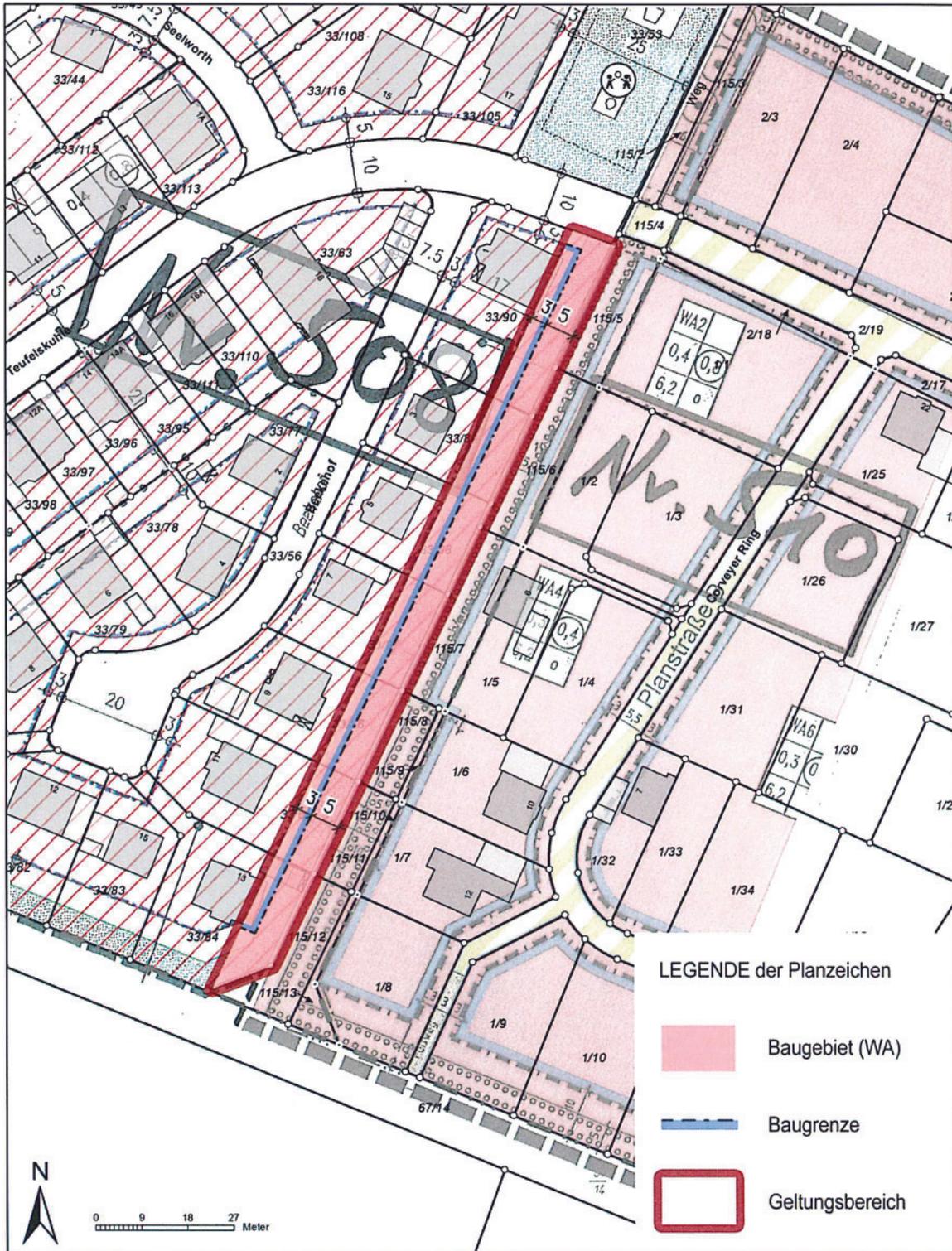
ergänzt um den Geltungsbereich und den östlich anschließenden B-Plan Nr. 510 „Alte Feldmühle“



Plandarstellung unmaßstäblich verkleinert

Anlage 2

Darstellung der Planänderung (nachrichtlich)



Plandarstellung unmaßstäblich verkleinert

Anlage 3

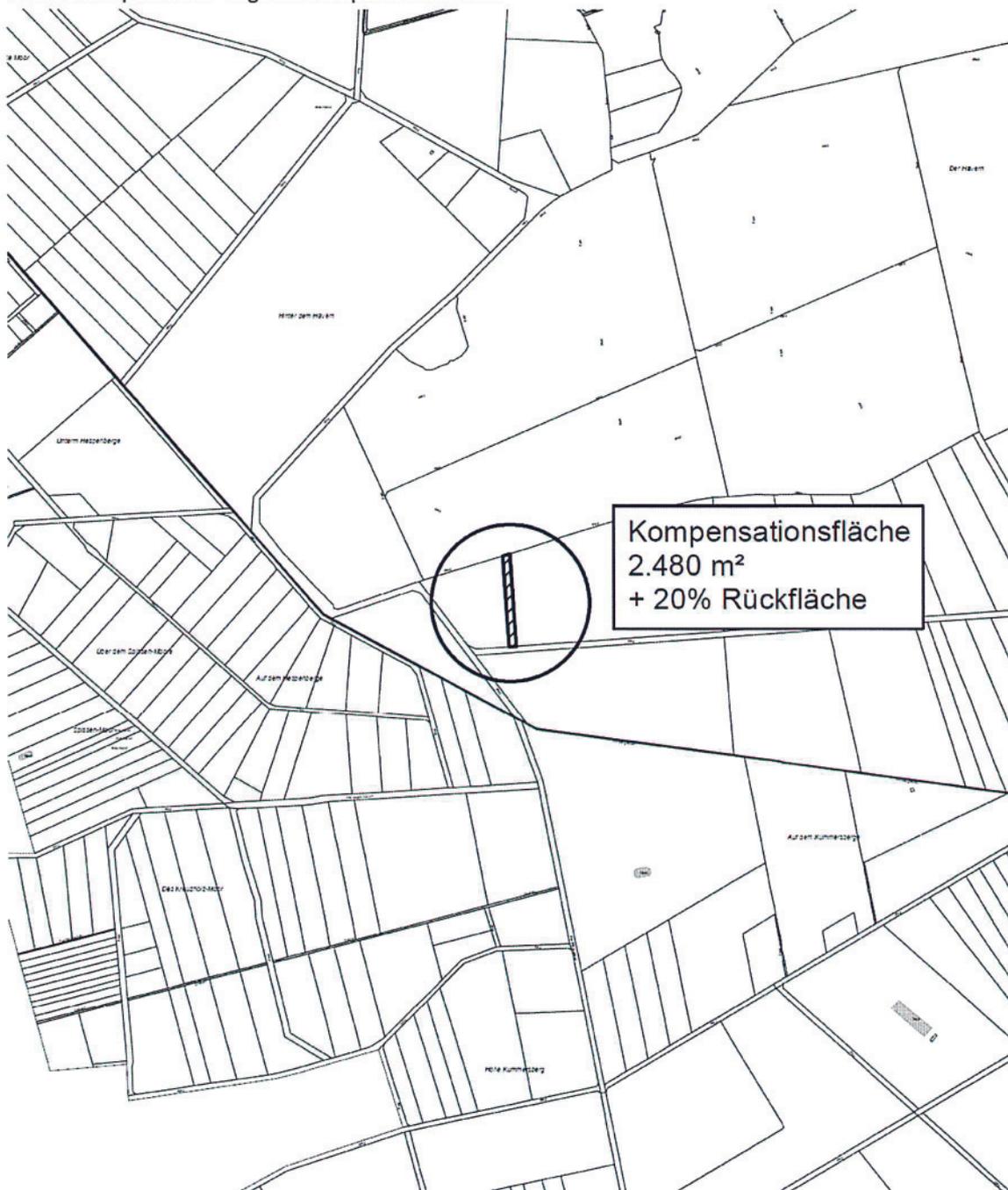
Darstellung Luftbild



Plandarstellung unmaßstäblich verkleinert

Anlage 4

Externe Kompensation - Lage der Kompensationsfläche



Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft im
Bebauungsplan Nr. 508 "Teufelskuhle", 1. vereinfachte Änderung,
Stadtteil Hagen



M. 1 : 10.000

Planung: S.Gambig
Computerkartographie: 06.03.2013 S.Koch

Anlage 4

Externe Kompensation – Darstellung der Kompensationsfläche



Kompensationsfläche nach § 18 BNatSchG

Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr. 508 "Teufelskuhle", 1. vereinfachte Änderung, Stadtteil Hagen

Datum: 06.09.2012
korrigiert 04.04.2013

Ermittlung des Aufwertungspotenziales des Waldbestandes

Grundlage: "Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW", Stand 09/2008
http://www.lanuv.nrw.de/natur/lebensr/Num_Bew_Biotyp_Sept2008.pdf

Abt. 211 b

Standorte mit mäßig frischen, schwachversorgten flugsandüberlagerten Sanden

Standortziffer: 70% : 42_2.2.3; 10%: 42.3.2.2

Waldgesellschaft potentiell: Drahtschmielen-Buchenwald

jeztige Waldgesellschaft: Kiefernwald rein, geringes bis mittleres Baumholz, zweischichtig

Bestandsbeschreibung: Kiefer, 65 jährig aus Naturverjüngung und Pflanzung, wüchsig; stammweise im W Buche, Stieleiche und truppweise im SO Doglasie, Europäische Lärche; geschlossen mit Lücken und Löchern;

Nachwuchs auf der ganzen Fläche: Stoben 21jährig aus Naturverjüngung, wüchsig, Schäden durch Fegen, Schütte;

gemischt mit stamm- und truppweise Kiefer 21jährig aus Naturverjüngung, gleichwüchsig;

UnterstandMitte: Traubenkirsche 10jährig aus Naturverjüngung, wüchsig;

Hilfsfläche SW: Kiefer 36jährig aus Pflanzung, wüchsig

Hilfsfläche NO: Kiefer 32jährig aus Pflanzung, wüchsig, geästet 4-6,5 m;

Hilfsfläche NO: Kiefer 15jährig aus Pflanzung, wüchsig.

Ausgangsbestand lt. Betriebsplan Stand 1.10.2003

	Alter	BHD	Anteil
Hauptbestand (9,5 ha)			
Kiefer	65 J.	25 cm	100 % lebensraumtypisches Baumholz
Nachwuchs ganze Fläche (9,5 ha)			
Strobe	21 J.	7 cm	90 % nicht lebensraumtypisches Baumholz
Kiefer	21 J.	7 cm	10 % lebensraumtypisches Baumholz
Unterstand Mitte (5 ha)			
Späte Traubenkirsche	10 J.		100 % nicht lebensraumtypisches Baumholz
Hilfsfläche SW (0,2 ha)			
Kiefer	36 J.	14 cm	100 % lebensraumtypisches Baumholz
Hilfsfläche NO (0,3 ha)			
Kiefer	32 J.	13 cm	100 % lebensraumtypisches Baumholz
Hilfsfläche NO (0,1 ha)			
Kiefer	15 J.		100 % lebensraumtypisches Baumholz

Einordnung in die Bewertungsmatrix aus "Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW", Stand 09/2008

naturferner, strukturarmer Nadelwald mit < 30 % Zwischenstand aus lebensraumtypischen Buchen und Stieleichen geringer - mittlerer Stärke

5 Pkt.

Waldentwicklungstypen gem. langfristiger ökologischer Waldentwicklung und städt. Kompensationsgrundsätzen

- 11 - Stieleiche - Hainbuche
 - 12 - Stieleiche - Buche
 - 20 - Buche
 - 21 - Buche - Traubeneiche
- hier vorgesehener Waldentwicklungstyp (übergangsweise für einen Zeitraum von ca. 80 Jahren WET 72)

Bewertung nach Umbau des Waldbestandes zum WET 20 - Buche

	Deckung	mittlere Deckung der lebensraum-typischen Baumarten
1. Schicht als Schirm Kiefer	65 J. 25 cm 30 - 49 %	geringes - mittleres Baumholz 39,5 %
2. Schicht als LRT-typische Baumarten in Teilfläche Buche, Eiche, Eberesche	< 30 %	geringes - mittleres Baumholz 14,5 %
3. Schicht Überwiegend Buche - Jungpflanzen	nach 3 Jahren 50 - 69 %	Jungwuchs
Bestimmung der Strukturausbildung Struktur B Altbäume C Starkes Totholz C <u>= Strukturen mittel bis schlecht ausgeprägt</u>	mind. 2 Wuchsklassen < 1 / ha < 1 / ha	59,5 % <u>113,5 %</u>

Einordnung des umgebauten Bestandes in Wuchsklassengruppe

Geringes - mittleres Baumholz, da die 1. + 2. Schicht mehr als 30% Baumartenanteile/Deckung im Bestand haben
Strukturen mittel bis schlecht ausgeprägt
Lebensraumtypische Baumarten

gesamt 100%

7 Pkt.

Aufwertungspotenzial des Bestandes durch Umbau des Bestandes in WET 20 - Buche

2 Pkt.

Anlage 4

Externe Kompensation - Aufwertungspotenzial

Erläuterungen:

Wuchsklassen

Wuchsklasse 1	Frühstadium natürlicher Bewaldung	BHD bis 13 cm
Wuchsklasse 2	Jungwuchs - Stangenholz	BHD >= 14-49 cm
Wuchsklasse 3	geringes - mittleres Baumholz	BHD >= 80 cm
Wuchsklasse 4	starkes Baumholz	BHD >= 50 cm
Wuchsklasse 5	sehr starkes Baumholz	

Wuchsklassengruppe der lebensraumtypischen Baumarten

Jungwuchs - Stangenholz	BHD bis 13 cm
geringes - mittleres Baumholz	BHD >= 14-49 cm
starkes - sehr starkes Baumholz	BHD >= 50 cm bzw. 80 cm

Einteilung des Deckungsgrades

< 30%
30 - 49%
50 - 69 %
70 - 89 %
90 - 100 %

Lebensraumtypische Strukturen

mind. 2 Wuchsklassen, eine davon muss starkes oder sehr starkes Baumholz	A
mind. 2 Wuchsklassen. Bei Vorhandensein von starkem oder sehr starkem Baumholz ist eine Wuchsklasse ausreichend	B
eine der Wuchsklassen 1-3	C

- 1) Der Anteil der lebensraumtypischen Baumarten wird i.d.R. über den Deckungsgrad geschätzt.
- 2) Die Zuordnung zur Wuchsklassengruppe erfolgt über die Schätzung des Stammdurchmessers in 1,30 m Höhe (BHD) und der jeweils stärksten vorhandenen Wuchsklassengruppe mit einem Anteil von >= 30% am Bestand.
- 3) Bei Vorkommen der Wuchsklassengruppen "geringes bis mittleres Baumholz" sowie "starkes bis sehr starkes Baumholz", die jeweils alleine unter 30%, aber zusammen mindestens 30% Anteile umfassen, bestimmt die höhere Wuchsklasse die Zuordnung zur Bewertungseinheit "Wuchsklassengruppe".