

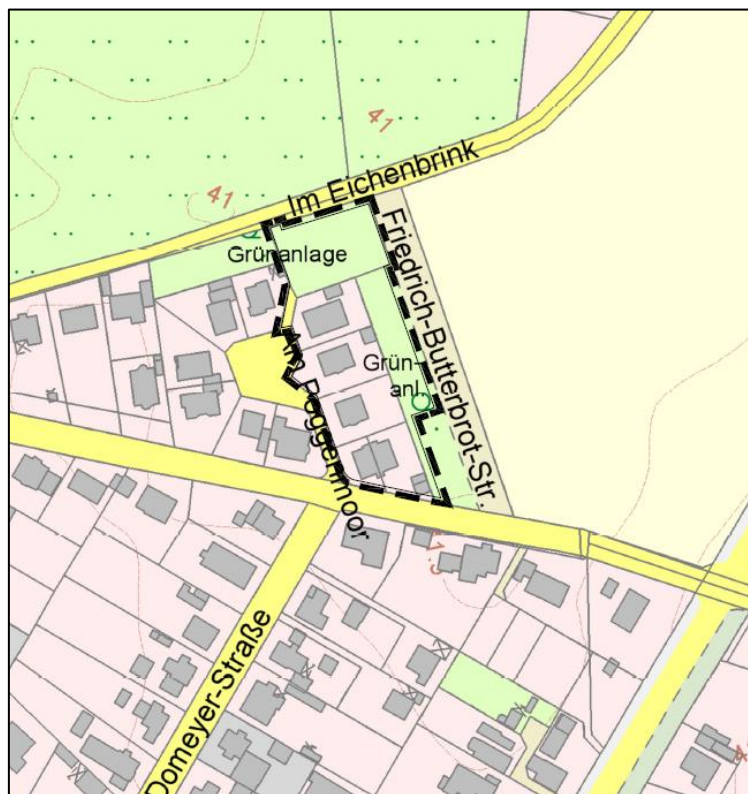
Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 908

"Im Eichenbrink", beschleunigte 1. Änderung

Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Poggenhagen



Übersichtsplan

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2012 LGLN

Stadt Neustadt a. Rbge.

Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines.....	1
1.1	Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebiets	1
1.2	Ziele der Planung	2
2.	Rahmenbedingungen für die Änderung des Bebauungsplans	3
2.1	Anpassung an die Raumordnung.....	3
2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.3	Festsetzungen des Landschaftsplans	5
2.4	Bebauungsplan	6
2.5	Verfahrensablauf.....	6
3.	Begründung der wesentlichen Festsetzungen	7
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.3	Bauweise, Baulinien und Baugrenzen.....	8
3.4	Öffentliche Verkehrsfläche	8
3.5	Grünflächenplanung.....	9
3.6	Maßnahmen für den passiven Lärmschutz	9
4.	Grundsätzliche Belange	9
4.1	Ver- und Entsorgung	9
4.2	Lärmimmissionen	10
4.3	Bauschutzbereich Flugplatz Wunstorf	10
4.4	Hochwasserschutz	11
4.5	Örtliche Bauvorschrift.....	11
4.6	Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung	12
4.7	Private Belange.....	13
4.8	Natur- und Landschaftsschutz, Eingriffsregelung.....	13
5.	Durchführung der Planung	15
5.1	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	15
5.2	Flächenbilanz	15
5.3	Kosten und Erlös für die Gemeinde	16

1. Allgemeines

1.1 Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet für die beschleunigte 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 908 „Im Eichenbrink“ befindet sich im Westen des Stadtteils Poggenhagen in Neustadt a. Rbge., zwischen der Bundesstraße 442 und dem „Wunstorfer Moor“.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1/506, 1/508, 1/406, 1/407, 1/408, teilweise 1/410, teilweise 1/413, 1/421 sowie 1/422, Flur 1, Gemarkung Poggenhagen, die sich im östlichen Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 908 befinden. Das Plangebiet grenzt im Norden an die Straße „Im Eichenbrink“ und im Süden an die „Eduard-Dyckerhoff-Straße“ (siehe Abbildung 1).

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von 4557 m².

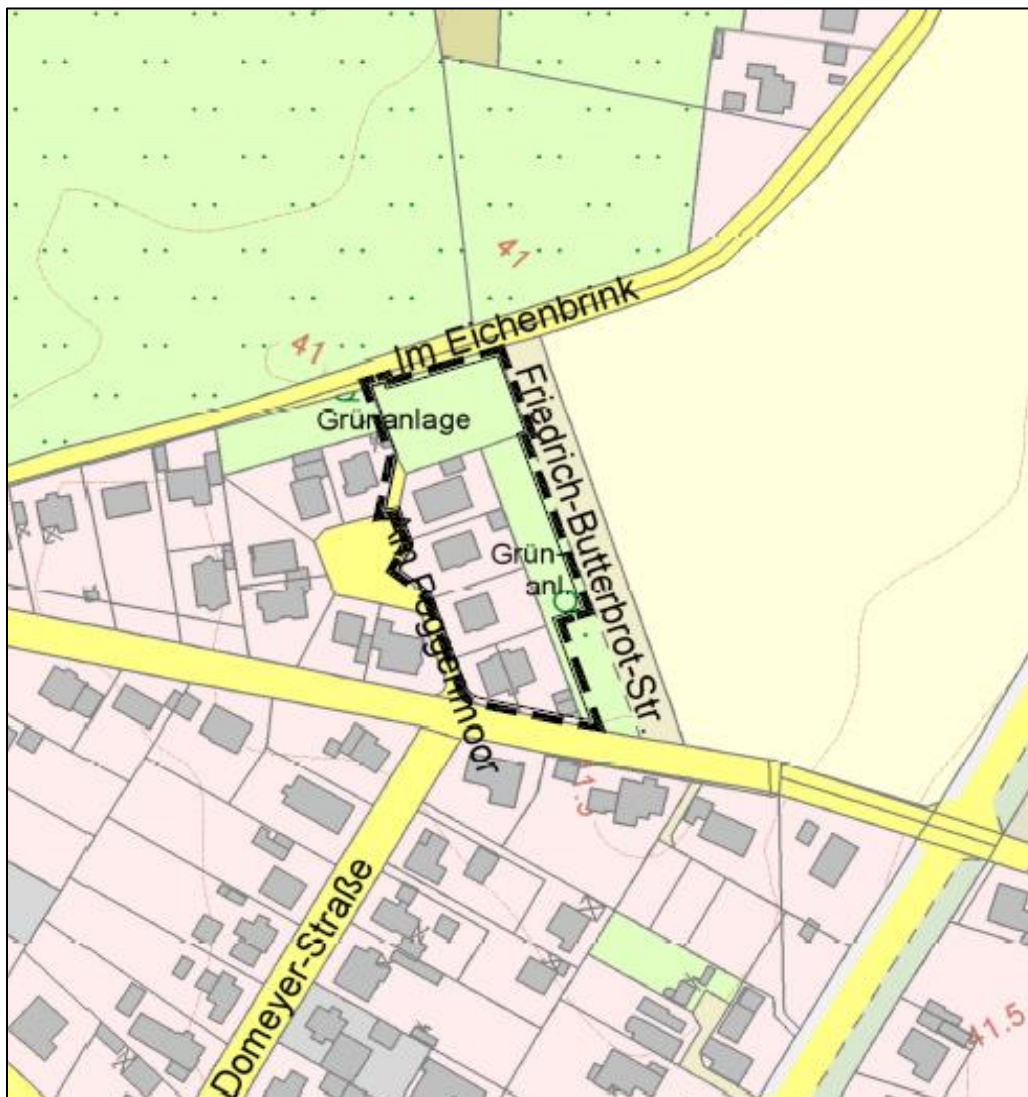


Abbildung 1: Übersicht Bebauungsplan Nr. 908, beschleunigte 1. Änderung



Abbildung 2: Luftbild

1.2 Ziele der Planung

Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele zur Förderung der Innenentwicklung vor Außenentwicklung sowie der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen, wurde vom Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. der Beschluss gefasst, einen 1.162 m² großen, nicht ausgebauten Spielplatz (ehemals Flurstück 1/405, jetzt 1/508), Gemarkung Poggenhagen als Wohnbauland zu entwickeln. Mit dem ehemals geltenden niedersächsischen Gesetz über Spielplätze (NSpPG) musste bei der Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten (WA) in einer Entfernung von 400m ein ausreichend großer Spielplatz gefahrlos erreichbar sein. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 908 „Im Eichenbrink“ war die Festsetzung eines Spielplatzes für die Nachbarschaft rechtlich erforderlich. Am 10.12.2008 wurde das NSpPG jedoch aufgehoben, sodass von nun an die Errichtung, Unterhaltung sowie die planungsrechtliche Aufhebung von Spielplätzen als Angelegenheit der örtlichen Gemeinschaft überlassen wurde.

Aus der städtebaulichen Sicht soll durch die Bauleitplanung eine Arrondierung des nordöstlichen Teils der bestehenden Siedlung „Im Poggenmoor“ erfolgen. Dabei ist der Freiraum im Bereich der Straße „Im Eichenbrink“ zu erhalten. Dieser bietet einerseits eine hohe Freiraumqualität und andererseits dient er als Biotop für unterschiedliche Vogelarten. Weiterhin erfüllt der Freiraum eine Trennfunktion der nördlich und südlich gelegenen Siedlungskörper. Die Bauleitplanung dient zudem der Deckung des aktuellen örtlichen Wohnbedarfs.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Wohnbaulands ist die wichtige Wegebeziehung für Fußgänger und Radfahrer, welche die Siedlung „Am Poggenmoor“ mit der Straße „Im Eichenbrink“ verbindet, zu erhalten. Hierzu soll das Flurstück 1/506 der verkehrlichen Erschließung dienen.

Des Weiteren besteht seitens einzelner Anwohner der Straße „Am Poggenmoor“ ein Kaufinteresse für einzelne Teilbereiche des benachbarten Flurstücks 1/410. In dem bisherigen Bebauungsplan ist das Flurstück als öffentliche Grünfläche festgeschrieben und wird von den jetzigen Kaufinteressenten gepachtet. Vor dem Hintergrund der sich wandelnden Wohnpräferenzen soll der Erwerb der Teilbereiche ermöglicht werden. Gleichzeitig umfasst die Änderung des Bebauungsplans eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen um sechs Meter in Richtung Osten. Die Änderung der öffentlichen in private Grünflächen ist sinnvoll, da sich durch den Verkauf der Flächen die Kosten für die Unterhaltung für die Stadt Neustadt a. Rbge. minimieren lassen können. Die Teile des Flurstücks 1/410 für die kein Kaufinteresse besteht, sollen weiterhin als öffentliche Grünflächen erhalten bleiben und die bestehenden Pachtverträge werden gekündigt. Durch die Erhaltung der Grünflächen entlang des Flurstücks 1/410 bleibt die Quartiersbegrünung bestehen.

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 908 ist ebenfalls auf die schwierige finanzielle Haushaltslage zurückzuführen, weshalb sämtliche Möglichkeiten zur Verwertung städtischer Immobilien sowie der Einsparung von Unterhaltungs- und Pflegekosten von der Stadt Neustadt a. Rbge. auszuschöpfen sind. Dabei stellt die Entwicklung des nicht ausgebauten Spielplatzes eine dieser Möglichkeiten dar.

2. Rahmenbedingungen für die Änderung des Bebauungsplans

2.1 Anpassung an die Raumordnung

Der Stadtteil Poggenhagen ist im Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 (RROP 2016) als ländlich strukturierte Siedlung mit der Funktion Eigenentwicklung dargestellt. In diesem Zusammenhang soll die Entwicklung von neuem Bauland für die Deckung des lokalen Wohnbedarfs erfolgen. Die Innenentwicklung des Stadtteils entspricht den Zielen der Regionalplanung.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der nördliche und östliche Teil des Plangebiets ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. als „Öffentliche Grünfläche“ dargestellt. Darüber hinaus ist die Fläche südlich der Straße „Im Eichenbrink“ als Spielplatz dargestellt. Da die Änderung des Bebauungsplans die städtebauliche Entwicklung vor Ort nicht beeinträchtigt, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 in der Planzeichnung berichtigt.

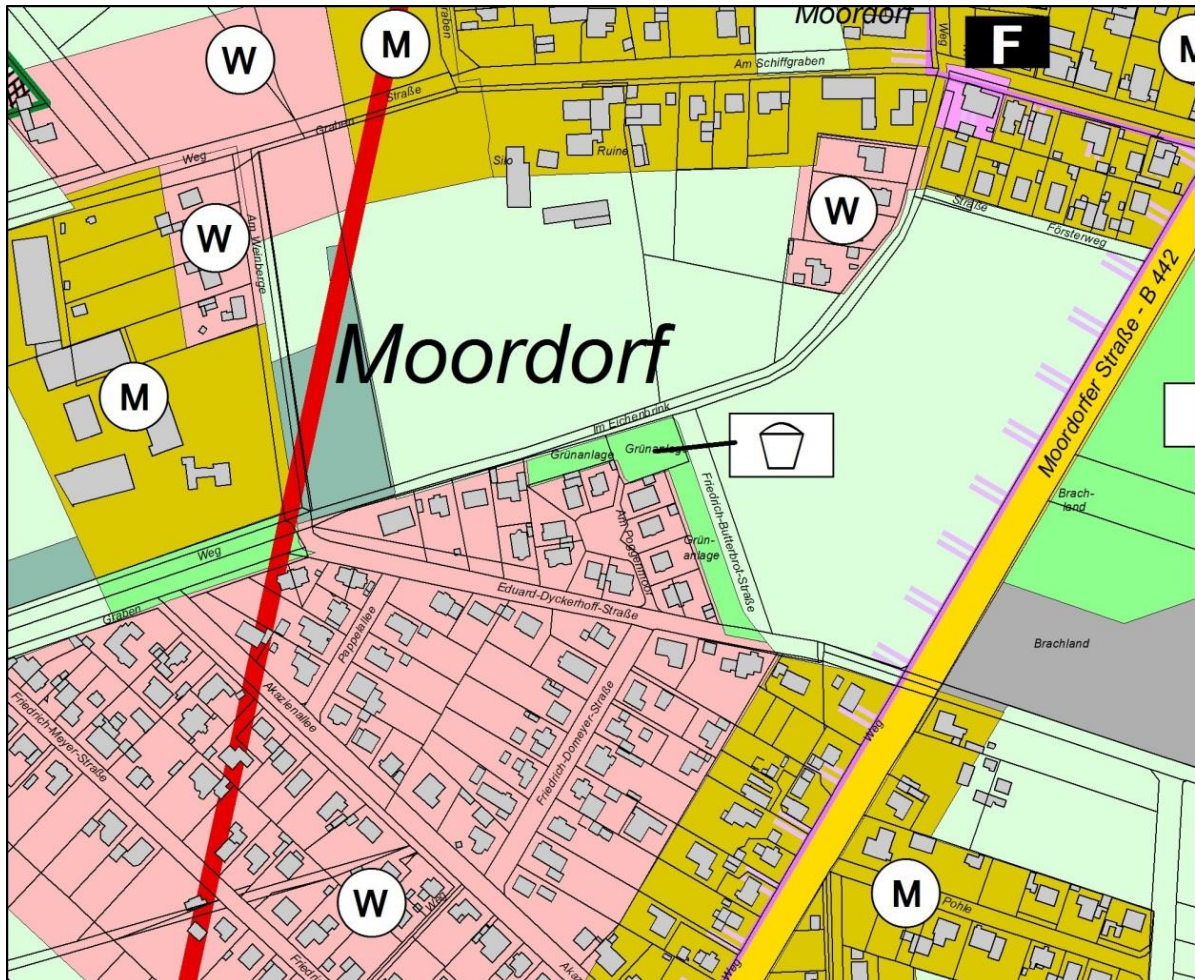


Abbildung 3: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan

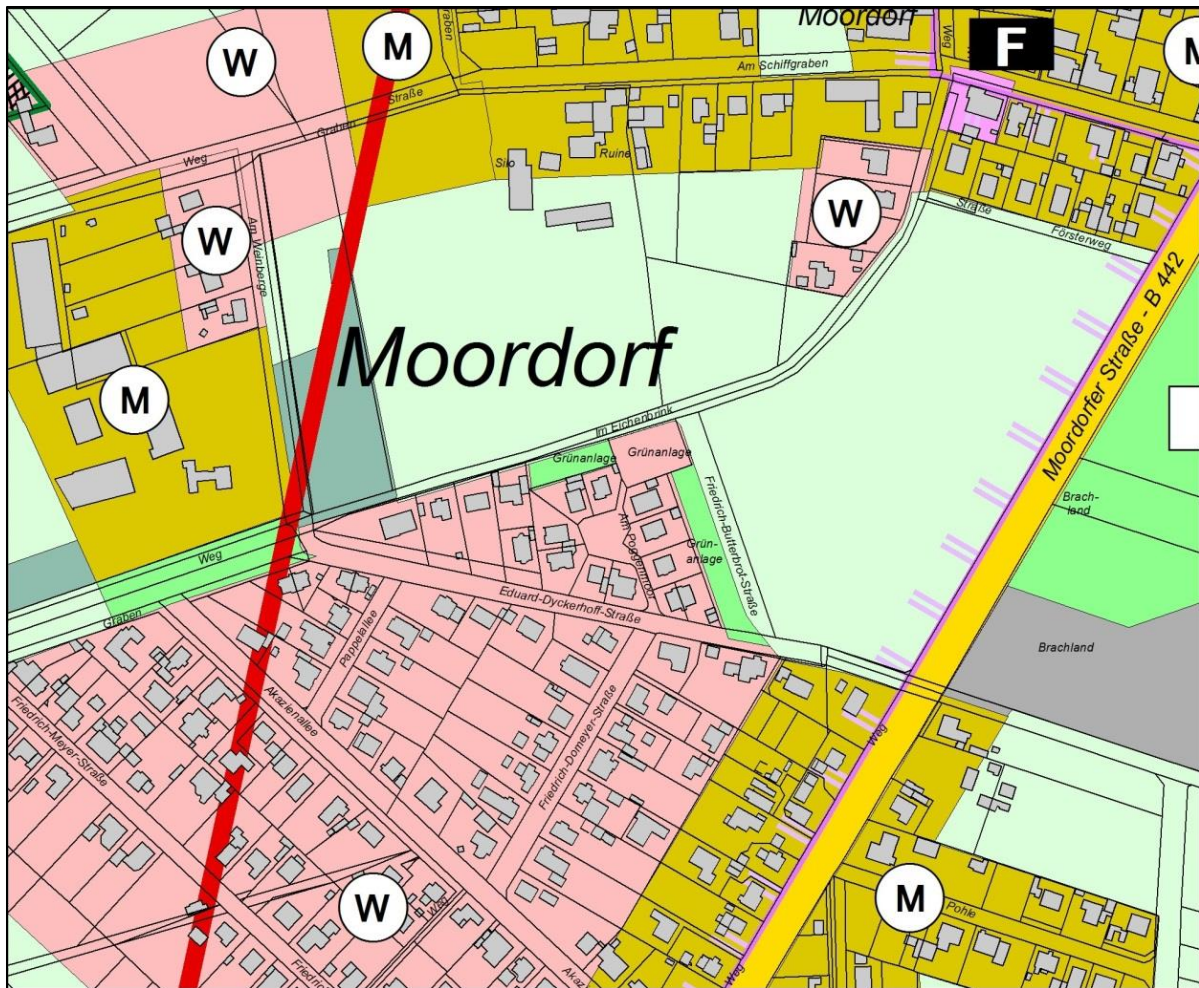


Abbildung 4: Berichtigte Darstellung des Flächennutzungsplans

2.3 Festsetzungen des Landschaftsplans

Im gültigen Landschaftsplan wird auf den nördlichen Bereich des Plangebiets eingegangen. Dabei ist der Grünkorridor, welcher von Westen nach Osten über die Straße „Im Eichenbrink“ verläuft, zu erhalten. Dieser bietet in seiner Gesamtheit eine hohe Freiraumqualität und fungiert als eine durchgehende Trennung zweier Siedlungskörper. Der Landschaftsplan betont daher die Wichtigkeit dieses Freiraumes, welcher bei räumlicher Entwicklung zu berücksichtigen ist. Der nördliche Grünkorridor wird durch einen angemessenen Abstand von der unmittelbar an der Straße „Im Eichenbrink“ verlaufende Baumreihe, nicht beeinträchtigt.

Bei der Änderung des Bebauungsplans Nr. 908 „Im Eichenbrink“ werden die von Westen nach Osten sowie von Norden nach Süden verlaufenden Baumreihen berücksichtigt, indem sowohl auf der Nord- als auch auf der Ostseite ein ausreichender Abstand von der überbaubaren Grundstücksfläche eingehalten wird. Damit soll der Wurzelraum durch die Bodenversiegelung nicht beeinträchtigt werden.

2.4 Bebauungsplan

Die vorliegende Bebauungsplanänderung umfasst den östlichen Teilbereich des seit 04.06.1992 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 908 „Im Eichenbrink“, dessen Festsetzungen durch die beschleunigte 1. Änderung in einem Teilbereich geändert werden.

Das nördliche Flurstück 1/508, Gemarkung Poggenhagen mit einer Größe von 964 m² ist im Ursprungsbebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Die südlich gelegene Fläche des Flurstücks 1/410 wurde als öffentliche Grünfläche bestimmt.

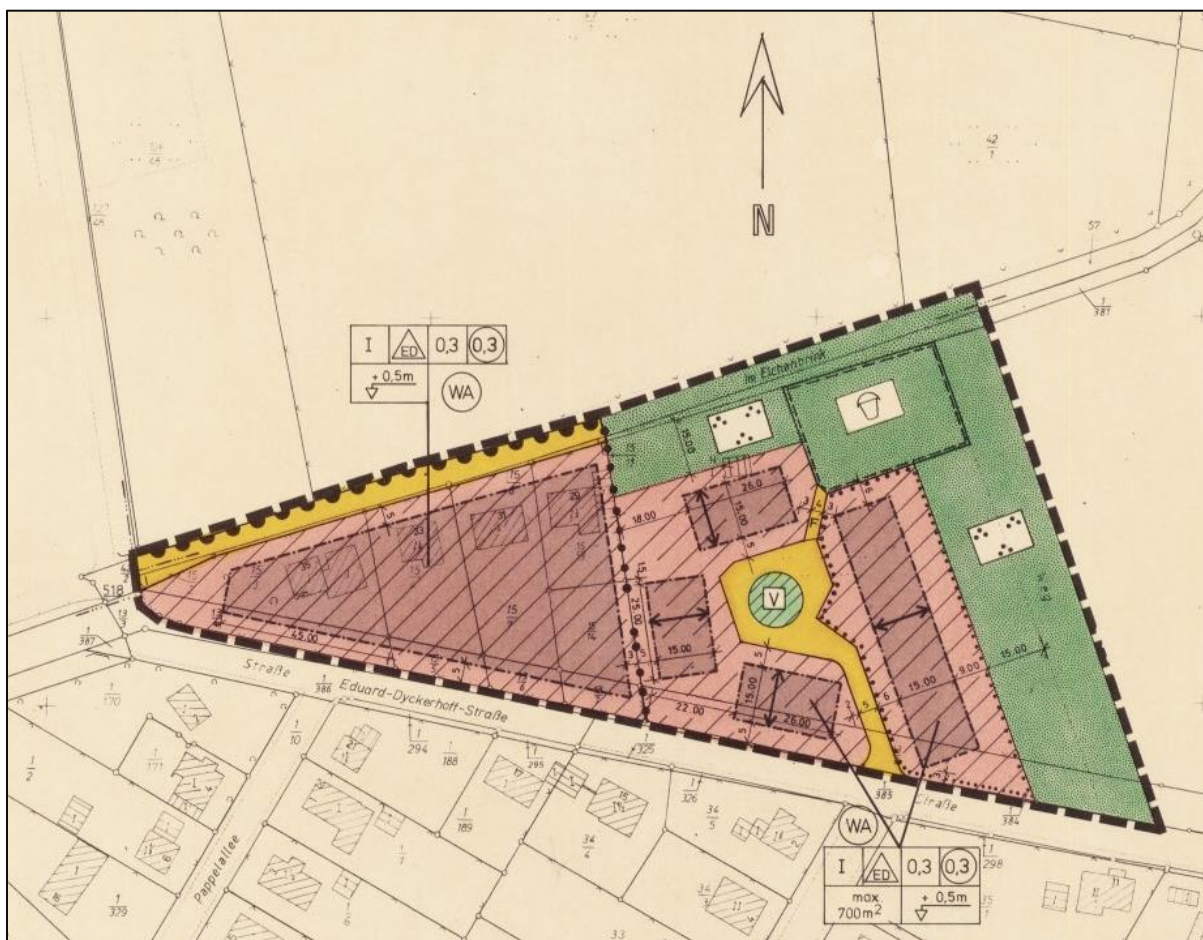


Abbildung 5: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 908 „Im Eichenbrink“ vom 24.09.1992

2.5 Verfahrensablauf

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 908 „Im Eichenbrink“ wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren geändert. Diese Verfahrensart kann für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, bei der Nachverdichtung oder bei sonstigen Maßnahmen

der Innenentwicklung angewendet werden. Die Grundfläche des betroffenen Gebiets hat eine Größe von weniger als 20.000 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, so dass gemäß § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalles nach der Anlage 2 zum Baugesetzbuch, ob voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen entstehen, nicht erforderlich ist.

Ein Vorhaben, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem NUVPG unterliegt, wird nicht begründet.

FFH-Gebiete sowie Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Das bedeutet u. a., dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a 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 abgesehen wird. § 4 c BauGB, der die Überwachung der erheblichen Auswirkungen regelt, ist nicht anzuwenden. Außerdem gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

3. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Flurstück 1/508 wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA2) festgelegt, damit sich die vorgesehene Nutzung in das umliegende „Allgemeine Wohngebiet (WA1)“ einfügt. Der bereits bebaute Bereich östlich der Straße „Am Poggenmoor“ bleibt weiterhin als Allgemeines Wohngebiet (WA1) erhalten. In Anlehnung an die ursprüngliche Fassung des Bebauungsplans 908 „Im Eichenbrink“ sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauGB nicht zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Flurstück 1/508 (WA2) ist so gewählt, dass dort ein durchschnittliches Einfamilienhaus oder ein Doppelhaus mit einem Vollgeschoss gebaut werden kann. In Anlehnung an die umliegende Bebauung werden für das ergänzende Baugrundstück eine Grundflächenzahl und eine Geschossflächenzahl von jeweils 0,3 festgesetzt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird in den beiden Allgemeinen Wohngebieten auf maximal + 0,5 m über dem bestehenden Gelände festgesetzt, damit das Kellergeschoss nicht zu hoch angesetzt wird und die Wohnhäuser sich nicht im optischen Eindruck von den Nachbarhäusern abheben.

Die ursprüngliche Festsetzung über die maximale Grundstücksgröße von 700 m² wird angesichts der abgeschlossenen Siedlungskörper aufgehoben.

3.3 Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

In Anlehnung an die ursprüngliche Fassung des Bebauungsplans Nr. 908 sind in den allgemeinen Wohngebieten nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Bauweise im WA2 orientiert sich an der umliegenden Siedlungsstruktur und wird daher als offen festgesetzt. Die Firstrichtung im WA1 bleibt aufgrund der bereits errichteten baulichen Anlagen weiterhin bestehen. Um eine breite Gestaltungsfreiheit im WA2 zu ermöglichen, wird auf die Regelung der Firstrichtung verzichtet.

Aufgrund der sich über die Jahre gewandelten Wohnpräferenzen, die beispielsweise auf die Erweiterung der Terrassen oder auf den Anbau von Wintergärten zurückzuführen sind, beinhaltet die Änderung des vorliegenden Bebauungsplans ebenfalls die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche im WA1 um 6 m in Richtung Osten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen so festgelegt, dass der Wurzelraum des vorhandenen Baumbestandes im Norden und im Osten des Flurstücks nicht beeinträchtigt wird. Daher wird zur Nordgrenze des Flurstücks ein Abstand von 8 m und zur Ostgrenze ein Abstand von 10 m von der überbaubaren Grundstücksfläche bis hin zur Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Weiterhin soll auf der Westseite des Allgemeinen Wohngebietes (WA2) ein Abstand von 3 m bis zum geplanten Fuß- und Radweg sowie ein 5 m Abstand zum südlich gelegenen WA1 eingehalten werden. Die beiden letztgenannten Abstandsbereiche werden als Fläche für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt. Somit wird gewährleistet, dass der Abstand zur nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze vor Bodenversiegelung freigehalten wird.

3.4 Öffentliche Verkehrsfläche

Die vorhandene Bebauung wird über die gewidmete Straße „Im Poggenmoor“ erschlossen. Zur Anbindung des neuen Baugrundstückes erfolgt eine Verlängerung der Straßenverkehrsfläche nach Norden bis auf die Höhe der überbaubaren Grundstücksfläche des WA2 über das Flurstück 1/506. Die Anbindung bis zur Straße „Im Eichenbrink“ verläuft, wird als Wegebeziehung erhalten und als Fuß- und Radweg gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

3.5 Grünflächenplanung

Der an die bestehende Wohnbebauung des WA1 anliegende Teil des Flurstücks 1/410 wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten festgesetzt. Diese Festlegung erfolgt für diejenigen Parzellen, welche von den angrenzenden Eigentümern käuflich erworben werden. Dies ermöglicht den angrenzenden Eigentümern eine Erweiterung Ihrer Erholungsflächen und sichert weiterhin ihren naturbelassenen Charakter. Für einen Teil der südlich gelegenen Parzelle, für die kein Kaufinteresse besteht, wird der existierende Pachtvertrag gekündigt, sodass die Fläche weiterhin als öffentliche Grünfläche bleibt.

Bei der Planung wurden zudem der im Norden gelegene Freiraum sowie die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Baumreihen berücksichtigt, indem ein angemessener Abstand eingehalten wird. Wie bereits im Abschnitt zum Landschaftsplan erläutert, wird außerdem der bedeutsame Freiraum nicht beeinträchtigt (siehe Kapitel 2.3).

3.6 Maßnahmen für den passiven Lärmschutz

Angesichts der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen, wodurch die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete überschritten werden, sind an den betroffenen Bereichen Maßnahmen für den passiven Schallschutz vorgesehen. Weitere Einzelheiten sind im Kapitel 4.2 sowie in der Anlage 1 erläutert.

4. Grundsätzliche Belange

4.1 Ver- und Entsorgung

Die zuständigen Versorgungsträger für Wasser, Strom und Gas sind die Stadtwerke Neustadt a. Rbge. Die Abfallbeseitigung wird durch die AHA - Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover durchgeführt.

Das Flurstück 1/508 ist noch nicht an die öffentliche Schmutz- und Niederschlagskanalisation angeschlossen. Die Anschlussmöglichkeit an das städtische Abwassernetz besteht über den Schmutzwasserkanal in der Straße „Am Poggenmoor“.

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes im Plangebiet ist eine Versickerung des Niederschlagswassers trotz einer guten Bodendurchlässigkeit nicht möglich. Das Regenwasser innerhalb des WA2 muss über einen Kanal ins öffentliche Entsorgungsnetz abgeleitet werden. Eine entsprechende Regenwasserkanalisation wird verlegt.

4.2 Lärmimmissionen

Bereits in der Urfassung des Bebauungsplans Nr. 908 „Im Eichenbrink“ wurde untersucht, inwieweit der Verkehr der Bundesstraße 442, der Bahnstrecke sowie der Flugverkehr des Militärflugplatzes Wunstorf auf das Plangebiet einwirken. Das in Auftrag gegebene Lärmgutachten ergab, dass der Lärm der Bundesstraße 442 zu Immissionen im Plangebiet geführt hat. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde in diesem Zusammenhang ein Bereich für passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Mit der beschleunigten 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 908 werden zum einen im Norden des Geltungsbereichs ein neues allgemeines Wohngebiet (WA2) und zum anderen eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche im östlichen Bereich des ursprünglichen Wohngebiets (WA1) festgesetzt. Aufgrund der nicht mehr aktuellen Aussagen des Lärmgutachtens aus dem Jahre 1987 für den Stadtteil Poggenhagen musste eine aktuelle Untersuchung der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen in Auftrag gegeben werden.

Das schalltechnische Gutachten wurde von der Gesellschaft für technische Akustik mbH (GTA mbH) erstellt und umfasst die Ermittlung der Lärmeinwirkung der Bundesstraße 442 „Moordorfer Straße“, der Kreisstraße 333 „Wunstorfer Straße“ sowie der Bahnstrecke Wunstorf-Bremen auf das Plangebiet bei Betrachtung der Tages- sowie Nachtwerte (siehe Anlage 1). Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 908 kommt es zu einer Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005. Tagsüber wird der Wert um weniger als 1 dB und nachts um ca. 8 dB überschritten. Für die Gewährleistung von gesunden Wohnverhältnissen muss die Umsetzbarkeit von aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen geprüft werden. Da die aktiven Lärmschutzmaßnahmen am Emissionsort durchzuführen sind, müsste eine 2 m hohe und 950 m lange Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie errichtet werden. Hierbei würden die entstehenden Kosten den wirtschaftlichen Rahmen der Bebauungsplanänderung überschreiten. Daher sind passive Lärmschutzmaßnahmen, welche am Immissionsort durchgeführt werden, festzusetzen. Hierzu sollen die Anforderungen an den baulichen Schallschutz nach DIN 4109 (LPB IV) beachtet werden.

Der im Ursprungsbebauungsplan untersuchte Fluglärm des südlich vom gelegenen Militärflugplatzes Wunstorf ist nicht mehr untersuchungsrelevant, da das Plangebiet außerhalb der festgelegten Schutzzonen liegt. Daher befasst sich die Untersuchung lediglich mit dem Straßen- und Schienenverkehrslärm.

4.3 Bauschutzbereich Flugplatz Wunstorf

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Heeresflugplatzes Wunstorf. Sollten bei einem Bauvorhaben Kräne zum Einsatz kommen, sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Bundesamt für Infrastruktur, Umwelt-

schutz und Dienstleistungen der Bundeswehr einzureichen. Es kann aufgrund der Nähe zum Flugplatz zu Einschränkungen in der Kranhöhe kommen.

4.4 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebiete sowie außerhalb des überschwemmungsgefährdeten Bereiches auf der Bemessungs- und Berechnungsgrundlage eines hundertjährigen Hochwasserereignisses (HQ 100). Der Belang des vorbeugenden Hochwasserschutzes ist berücksichtigt.

4.5 Örtliche Bauvorschrift

Für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 908 „Im Eichenbrink“ wurde am 11.09.1992 eine selbstständige Gestaltungssatzung erlassen. Durch diese örtliche Bauvorschrift (ÖBV) werden besondere Anforderungen an die Gestaltung von baulichen und sonstigen Anlagen gestellt. Hierbei soll möglichst ein einheitliches Erscheinungsbild der ortstypischen Struktur rund um die Bebauung „Am Poggenmoor“ bewahrt werden. Dabei wurden Gestaltungsanforderungen an die Außenwände, Dächer, Unterstände für Fahrzeuge, Einfriedungen sowie an die Werbeanlagen gestellt. Die in der örtlichen Bauvorschrift definierten Anforderungen sollen ebenfalls für das neue Wohngebiet (WA2) gelten. Daher ist kein Regelungsbedarf notwendig.



Abbildung 6: Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift vom 11.09.1992

4.6 Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erfordern die Bereitstellung einer ausreichenden Zahl öffentlicher Spielflächen in ausreichender Größe und in einer zumutbaren Entfernung. Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes fällt der Spielplatz südlich der Straße „Im Eichenbrink“ weg. Dieser wegfallende Spielplatz ist zurzeit nicht ausgebaut und die Fläche wird auch nicht als Spielplatz genutzt. Ein künftiger Bedarf nach einem Spielplatz wird nicht gesehen, sodass die Sicherung für einen möglichen Ausbau nicht als notwendig erscheint. Dies entspricht den Zielen des vom Rat beschlossenen Kinderspielplatzkonzeptes.

In einer Entfernung von ca. 400 m südöstlich des Plangebietes findet sich auf dem öffentlich zugänglichen Schulhof der Grundschule-Poggenhagen an der Heinrich-Brandes-Straße 4 ein ausgebauter Spiel- und Bolzplatz. Damit sind Spielflächen in einer zumutbaren Entfernung zum Plangebiet vorhanden, um das Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder zu decken. Neben den Spiel- und Bolzmöglichkeiten auf

dem Schulhof der Grundschule Poggenhagen, ist das zu entwickelnde Grundstück aufgrund seiner Größe als private Spielfläche geeignet. Somit sind die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung nach ausreichend Spiel- und Bolzflächen abgedeckt.

4.7 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 Wohnlage ergeben

Die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes wirkt sich nicht nachteilig auf die Nachbarschaft und den Charakter des Gebietes aus. Das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes wird vom Bebauungsplan somit nicht beeinträchtigt. Das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage für die umliegenden Bereiche ergeben, wird ebenfalls nicht beeinträchtigt.

4.8 Natur- und Landschaftsschutz, Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass für diese Bebauungsplanänderung die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist. Dennoch sind die Belange des Natur-, Boden- sowie des Artenschutzes in die Abwägung und in die planerische Entscheidung mit einzubeziehen. Bei der hier getätigten Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, somit wird der Landschafts- und Flächenverbrauch minimiert und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt. Die Bebauungsplanänderung umfasst u.a. das Flurstück 1/508, welches im Bebauungsplan Nr. 908 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt ist. Hierbei handelt es sich um einen nicht ausgebauten Spielplatz, auf dem keine Spielgeräte vorhanden sind. Derzeit ist die Fläche größtenteils von einer kleinen Wiese geprägt. Im nordwestlichen Bereich des Grundstücks befindet sich ein modelliertes Gelände in Form eines Hügels, auf dem zum einen die Wiese fortgesetzt und der zum anderen mit Sträuchern bestanden ist.

Angesichts des naturbelassenen Zustands der betroffenen Flurstücke 1/508 und 1/410, Flur 1, wurde eine Artenschutzrechtliche Untersuchung in Auftrag gegeben. Das Ziel war es, mögliche Habitate von Tierarten im Plangebiet und in der näheren Umgebung zu identifizieren. Als Ergebnis konnte festgehalten werden, dass der an

das Plangebiet angrenzende Baumbestand im lokalen Maßstab einen bedeutenden Lebensraum für einige Vogelarten darstellt. Zudem besitzt er eine potenzielle Funktion als Leitlinie für Transferflüge von Fledermäusen. Dennoch betont das Gutachten, dass einzelne Bäume bei Bedarf entnommen werden dürfen, wenn der Charakter der Baumreihe erhalten bleibt und wenn geeignete Vermeidungsmaßnahmen gegen das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vorgenommen werden.

Aufgrund der Stürme im Herbst 2017, welche einige Bäume zum Sturz gebracht haben, veränderte sich die Dichte des Baumbestandes vor Ort, sodass sich die Bedeutung der Baumreihen als Lebensraum für die Avifauna verringert hat.

Durch die geplante Wohnbebauung und den Bau des öffentlichen Fußweges ergeben sich Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, welche ermittelt und abgewogen werden müssen.

Bei der Kennzeichnung der Biotoptypen und der Ermittlung der Eingriffsintensität orientiert sich die Stadt Neustadt a. Rbge. an der Arbeitshilfe „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (Recklinghausen, März 2008).

BPlan 908, "Im Eichenbrink", beschleunigte 1. Änderung, Poggenhagen

17.11.2017

Gesamtgröße B-Plan-Gebiet

4.557 m²

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 (Verkehrsfläche)				59 m ²	0	1	0	0
1.1	WA: versiegelte Fläche, bebaubare Fläche		30 %	2.553 m ²	766 m ²	0	1	0	0
4.3	WA: Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit ≤ 50 % heimischen Gehölzen		70 %	2.553 m ²	1.787 m ²	2	1	2	3.574
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit ≤ 50 % heimischen Gehölzen				1.945 m ²	2	1	2	3.890
Gesamtfläche					4.557 m²	Gesamtflächenwert A:			7.464

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 (Verkehrsfläche)				176 m ²	0	1	0	0
1.1	WA: versiegelte Fläche, bebaubare Fläche		30 %	3.517 m ²	1.055 m ²	0	1	0	0
4.3	WA: Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit ≤ 50 % heimischen Gehölzen		70 %	3.517 m ²	2.462 m ²	2	1	2	4.924
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit ≤ 50 % heimischen Gehölzen				864 m ²	2	1	2	1.728
Gesamtfläche					4.557 m²	Gesamtflächenwert B:			6.652

C. Gesamtbilanz		
	Gesamtfläche B	6.652
	Gesamtfläche A	7.464
		-812

Tabelle 1: Eingriffsbilanzierung

Die Gesamtbilanz C ergibt sich aus der Differenz des Zustandes des Plangebiets gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Gesamtflächenwert B) und dem Ausgangszustand des Plangebiets (Gesamtflächenwert A). Aufgrund der Festsetzung der Bebauungsplanänderung ergibt sich infolge der Realisierung der geplanten Bebauung ein Defizit in der ökologischen Wertigkeit von 812 Wertpunkten.

$$\text{Gesamtflächenwert B} - \text{Gesamtflächenwert A} = \underline{\text{Gesamtbilanz C}}$$

$$6.652 - 7.464 = \underline{- 812}$$

Bei der vorliegenden Planung handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, somit wird der Landschafts- und Flächenverbrauch minimiert und die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt. Innenentwicklungen führen in der Summe zu geringeren Eingriffen in Natur und Landschaft als Außenentwicklungen, Dieser Vorteil wiegt die verbleibenden Beeinträchtigungen auf. Die Eingriffsregelung ist, wie bereits ausgeführt, in diesem beschleunigten Verfahren nicht anzuwenden.

Die hier aufgeführten Belange der Natur- und Landschaft wurden untereinander abgewogen. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass der erfolgte Eingriff aufgrund seiner geringen Intensität nicht kompensiert werden muss.

5. Durchführung der Planung

5.1 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist nicht erforderlich.

5.2 Flächenbilanz

Die folgende Tabelle stellt die Flächenbilanz für die beschleunigte 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 908 „Im Eichenbrink“ mit den unterschiedlichen Nutzungen dar.

Allgemeines Wohngebiet 1 (WA1)	2553 m ²
Allgemeines Wohngebiet 2 (WA2)	964 m ²
Straßenverkehrsfläche	135 m ²
Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg	41 m ²
Private Grünfläche	864 m ²
Gesamtfläche	4557,00 m²

Tabelle 2: Flächenbilanz

5.3 Kosten und Erlös für die Gemeinde

Die Kosten für die Bauleitplanung werden von der Stadt getragen. Hierzu zählen Kosten für die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung inklusive der Erfragung von den Daten der deutschen Bahn sowie die Kosten für die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Begutachtung. Die betroffenen Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Neustadt a. Rbge. In der folgenden Tabelle werden die benötigten Kosten aufgeführt:

Schalltechnische Untersuchung (inkl. Verkehrsdaten der deutschen Bahn)	2.100 €
Artenschutzrechtliche Begutachtung	1.500 €
SW-Beitrag	2.200 €
NW-Beitrag	2.000 €
Gesamtkosten	7.800 €

Tabelle 3: Kostenkalkulation

Abgesehen von den in der Tabelle 3 aufgeführten Kosten entstehen der Stadt keine weiteren finanziellen Aufwendungen. Das neue Baugrundstück soll vollerschlossen verkauft werden. Nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung wird das Wohngrundstück innerhalb des Flurstücks 1/508 sowie die private Grünfläche innerhalb des Flurstücks 1/410 von der Stadt zum Verkauf angeboten. Der Bodenrichtwert für Wohnbauland in Poggenhagen liegt derzeit bei 110 €/m² und für private Hausgärten bei 20 €/m². Dadurch ergibt sich folgender Erlös:

Wohnbauland (WA2): 110€ / m ² x 964 m ²	106.040 €
Private Hausgärten: 20€ / m ² x 864 m ²	17.280 €
Gesamterlös	123.320 €

Tabelle 4: Erlöskalkulation

Gesamterlös – Gesamtkosten = Gewinn

$$123.320 \text{ €} - 7.800 \text{ €} = \underline{115.520 \text{ €}}$$

Alle bei der Eigentumsübergabe entstehenden Kosten sind von dem Erwerber zu tragen.

Anlagen:

- 1) Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 908 „Im Eichenbrink“, beschleunigte 1. Änderung
- 2) Artenschutzrechtliche Begutachtung
- 3) Karte – Reviermittelpunkte der Brutvögel

Verfahrensvermerke

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 908 „Im Eichenbrink“, beschleunigte 1. Änderung Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Poggenhagen, vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Diese Planbegründung hat am Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in der Sitzung am teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den

STADT NEUSTADT A. RBGE