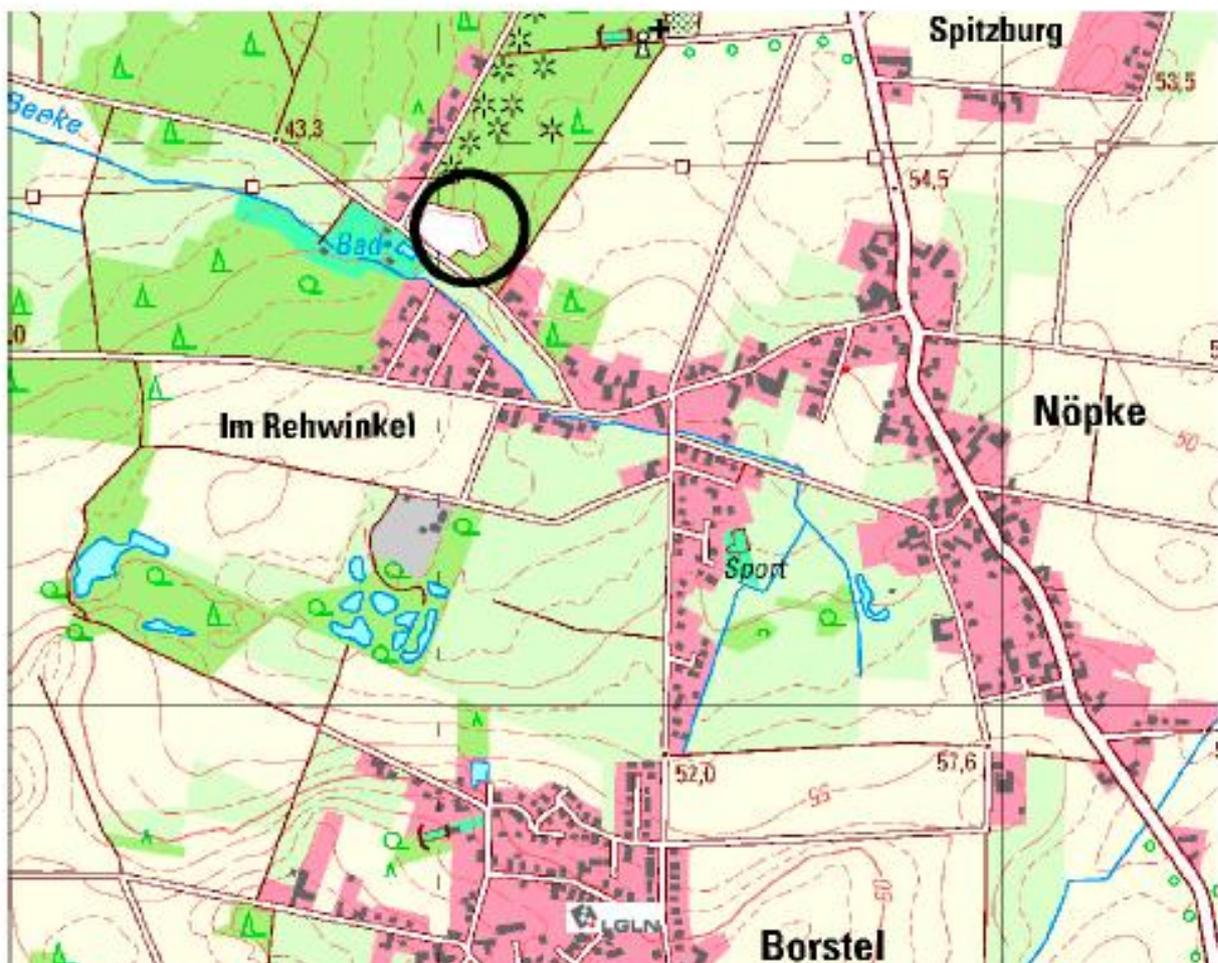


**Stadt Neustadt a. Rbge.**  
Stadtteil Nöpke

Bebauungsplan Nr. 554  
„Am Heisterholz“  
vereinfachte 1. Änderung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2008

## Begründung

Verfahrensstand:

Entwurf zur Auslegung

§§ 3 (2) + 4 (2) BauGB

Verfasser:

Planungsgruppe Stadtlandschaft

Lister Meile 21, 30161 Hannover

## Begründung

### Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation.....	3
1.1 Lage und Geltungsbereich.....	3
1.2 Anlass und Ziele der Planänderung.....	3
1.3 Verfahren.....	3
1.4 Bestandssituation.....	3
2. Planerische Vorgaben.....	3
2.1 Anpassung an die Raumordnung.....	3
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
3. Begründung der Festsetzungen.....	4
3.1.1 Überbaubare Flächen.....	4
3.1.2 Öffentliche Grünfläche „Dorfgemeinschaftsplatz“.....	4
3.1.3 Öffentliche Grünfläche „Bolzplatz“.....	5
3.1.4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern.....	5
3.2 Grundstückszufahrten.....	5
4. Immissionsschutz.....	5
5. Belange von Natur und Landschaft.....	5
5.1 Europäische Schutzgebiete und Artenschutz.....	5
5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	6
5.3 Ausgleichsmaßnahmen.....	7
5.4 Waldrechtliche Auswirkungen.....	8
6. Bau- und Bodendenkmale.....	8
7. Durchführung des Bebauungsplans.....	8

## **1. Ausgangssituation**

### **1.1 Lage und Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich in der nordwestlichen Ortslage des Stadtteils Nöpke. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 554 wird im Süden begrenzt durch die Straße „Am Heisterholz“, im Westen durch die Straße „In den Heidebergen“ und im Osten durch den „Heinebuchenweg“. Der in der Planzeichnung dargestellte Änderungsbereich umfasst drei Teilbereiche mit einer Fläche von insgesamt 3.256 m<sup>2</sup>.

### **1.2 Anlass und Ziele der Planänderung**

Mit der Aufstellung des gültigen Bebauungsplans Nr. 554 „Am Heisterholz“ hat die Stadt Neustadt a. Rbge. die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Dorfgemeinschaftsplatzes (Festplatz) mit begleitenden Nutzungen geschaffen. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 6.6.2013. Die Maßnahme wurde vom Realverband Nöpke mit Fördermitteln der Dorferneuerung und umfangreicher Eigenleistung der Nöpker Bevölkerung durchgeführt. Im Rahmen der Umsetzung erfolgten einige Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans, die eine Anpassung erforderlich machen.

### **1.3 Verfahren**

Der Rat der Stadt Neustadt hat in seiner Sitzung am .....den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 554 „Am Heisterholz“ gefasst, den Planentwurf und der Begründung zugestimmt.

Mit Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Es sind keine Anhaltspunkte dafür gegeben, dass die Schutzgüter der Umweltprüfung gemäß § 1 (6) Nr. 7 b BauGB durch die kleinteiligen Änderungen betroffen sind. Somit sind die Anwendungsvoraussetzungen für das **vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB** (Baugesetzbuch) gegeben. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

### **1.4 Bestandssituation**

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 544 "Am Heisterholz" wurde als Multifunktionsplatz mit einem Bolzplatz, einer Übungsstrecke für die Feuerwehr sowie einem Festplatz hergerichtet. Die randlichen Gehölzbestände sind als Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt (weiterhin bezeichnet als „Pflanzstreifen“).

## **2. Planerische Vorgaben**

### **2.1 Anpassung an die Raumordnung**

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm 2016 (RROP 2016) soll die Region Hannover als zukunftsfähiger Wirtschafts- und Lebensraum nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden.

Dazu zählt auch, dass das kulturelle und sportliche Angebot der Region zu sichern und zu verbessern ist.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich Waldflächen. Das RROP 2017 gibt unter 3.3.3.04 vor, dass Waldränder und ihre Übergangszonen grundsätzlich von Bebauungen und sonstigen störenden Nutzungen freizuhalten sind. Als Richtwert gilt dabei ein Abstand von 100 m. Im Rahmen der Aufstellung des jetzt gültigen Bebauungsplans Nr. 554 hatte das Niedersächsische Forstamt Fuhrberg als Beratungsforstamt der Unteren Waldbehörde (Region Hannover) keine Bedenken, da es sich bei den geplanten Nutzungen nur um wiederkehrende, aber nicht dauerhafte Störungen handelt.

## **2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Mit der 31. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Neustadt wurde das Plangebiet im Bereich der Änderungsflächen als "öffentliche Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Festplatz" und "Bolzplatz" dargestellt.

Die Inhalte des Bebauungsplans sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

## **3. Begründung der Festsetzungen**

Mit den geänderten Festsetzungen erfolgt eine Anpassung an die umgesetzte Maßnahme. Die Stadt Neustadt a. Rbge. verfolgt im Wesentlichen das städtebauliche Ziel, den Bebauungsplan an die bereits widerrechtlich umgesetzten Maßnahmen anzupassen.

Die geänderten Festsetzungen werden nachfolgend aufgeführt.

### **3.1.1 Überbaubare Flächen**

Am nordwestlichen Rand des Plangebiets wurde auf einer bereits befestigten Fläche eine Hütte errichtet, die bei Veranstaltungen der Feuerwehr genutzt wird. Im gültigen Bebauungsplan ist dieser Bereich als „Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt. Deshalb wird das östlich vorhandene Baufenster nach Westen aufgeweitet und die Fläche als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Dorfgemeinschaftsplatz“ festgesetzt.

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Ordnung der Bebauung durch Festsetzung von Baulinien ist nicht notwendig, da städtebauliche Zielvorstellungen für bestimmte Raumwirkungen, die erreicht werden sollen, nicht bestehen. Die versiegelbare Fläche wird auf 15 m<sup>2</sup> begrenzt.

### **3.1.2 Öffentliche Grünfläche „Dorfgemeinschaftsplatz“**

Östlich der Zufahrt wurde eine Schotterfläche angelegt, die als Schotterrasen entwickelt wird. In diesem Bereich wird eine „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Dorfgemeinschaftsplatz“ statt einer „Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt.

Dieser Bereich wies auch in der ursprünglichen Bestandssituation keinen Gehölzbewuchs auf.

### 3.1.3 Öffentliche Grünfläche „Bolzplatz“

Im Rahmen der Ausführung wurde der Bolzplatz nach Süden vergrößert und erstreckt sich nun bis in einen bislang zum Erhalt festgesetzten Gehölzbestand. Statt der bisherigen Ausweisung als „Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ wird für diesen Bereich eine „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“ festgesetzt.

### 3.1.4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern

Zum Ausgleich für die Rücknahme festgesetzter Gehölzbestände wird eine bislang als Zufahrt genutzte und als „Dorfgemeinschaftsplatz“ festgesetzte Fläche als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ ausgewiesen. Es erfolgt eine entsprechende textliche Festsetzung. Für die Pflanzung sind standortgerechte, heimische Laubbäume und Sträucher der folgenden Liste zu verwenden:

**Bäume:** Hainbuche (*Carpinus betulus*), Sandbirke (*Betula pendula*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Vogelkirsche (*Prunus avium*)

**Sträucher:** Faulbaum (*Frangula alnus*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*), Öhrchenweide (*Salix aurita*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Salweide (*Salix caprea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*).

Mindestpflanzgrößen:

Hochstämme: 3 x verpflanzt, StU 12-14 cm

verpflanzte Heister: 125-150 cm

verpflanzte Sträucher: 60-100 cm

## 3.2 Grundstückszufahrten

Im bislang gültigen Bebauungsplan werden die Zu- und Abfahrten auf die drei bestehenden Grundstückszufahrten zum Flurstück 8, Flur 7, Gemarkung Nöpke beschränkt. Durch das neue Pflanzgebot im Änderungsbereich 3 entfällt künftig eine Zufahrt. Dies wurde mit der Dorfgemeinschaft abgestimmt. Die Zufahrten zum Festplatz sowie zur Grünschnittsammelstelle/ Parkplatz bleiben bestehen und sind für die Nutzungen ausreichend.

## 4. Immissionsschutz

Mit den flächenmäßig geringfügigen Änderungen sind keine intensiveren Nutzungen oder höheren Immissionen als im Bestand zu erwarten.

## 5. Belange von Natur und Landschaft

### 5.1 Europäische Schutzgebiete und Artenschutz

Die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Nach den Informationen, die der Stadt Neustadt a. Rbge. vorliegen, gibt es im Plangebiet und dessen Umgebung keine besonders geschützten Arten gem. § 44 BNatSchG. Ungeachtet dessen sind die Regelungen des § 44 BNatSchG zu beachten.

## 5.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden festgesetzte Gehölzbestände in der Größenordnung von 516 m<sup>2</sup> überplant. Sie werden überwiegend in Rasenflächen umgewandelt, außerdem kleinflächig in teilversiegelte und versiegelte Flächen. Eine bestehende Zufahrt wird in eine Pflanzfläche umgewandelt (212 m<sup>2</sup>). Nachfolgend wird eine Eingriffsbilanzierung durchgeführt, die mit der in der Stadt Neustadt a. Rbge. üblichen Bewertungsmethode, dem sog. „NRW-Modell“ (Arbeitshilfe für die Bauleitplanung der Landesregierung Nordrhein-Westfalen, Stand: März 2008) erfolgt. Dabei werden für die Biotoptypen dieselben Werte wie im Ursprungs-Bebauungsplan angenommen. Hier wurden die Rasenflächen des Dorfgemeinschaftsplatzes und des Bolzplatzes durch den Korrekturfaktor 1,5 mit der Wertstufe 3 bewertet, da sie im Vergleich zu einem Sportplatzrasen seltener gemäht und weder gedüngt noch mit Herbiziden behandelt werden.

Nachfolgend wird eine Übersicht über die Flächengrößen der alten und neuen Festsetzungen in den drei Änderungsbereichen gegeben:

**Tabelle 1: Flächenübersicht Änderungsbereiche**

<i>alte Festsetzung</i>	<i>Fläche (m<sup>2</sup>)</i>	<i>neue Festsetzung</i>	<i>Fläche (m<sup>2</sup>)</i>
<b>Änderungsbereich 1</b>			
Pflanzstreifen	112	Pflanzstreifen	98
Dorfgemeinschaftsplatz	80	Dorfgemeinschaftsplatz	94
Summe	192		192
<b>Änderungsbereich 2</b>			
Pflanzstreifen	350	Pflanzstreifen	224
Dorfgemeinschaftsplatz	158	Dorfgemeinschaftsplatz	284
Summe	508		508
<b>Änderungsbereich 3</b>			
Dorfgemeinschaftsplatz	236	Pflanzstreifen, neu	212
Pflanzstreifen	1120	Pflanzstreifen, Erhalt	744
Bolzplatz	1200	Bolzplatz	1600
Summe	2556		2556
<b>Summe Änderungsbereiche</b>	<b>3256</b>		<b>3256</b>

In der nachfolgenden Tabelle wird zunächst unter A der Ausgangszustand des Untersuchungsraums gemäß der „Arbeitshilfe“ (Biotoptypenwertliste A) dargestellt. Unter B erfolgt die Bewertung des geplanten Zustandes, der sich aufgrund der geänderten Festsetzungen für die Änderungsbereiche ergibt.

**Tabelle 2: Eingriffsbilanzierung**

Code	Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Flächenwert
<b>A. Ausgangszustand</b>						
1.1	Versiegelte Fläche Feuerwehrrübungsplatz	80	0	1	0	0
1.3	Teilversiegelte Fläche Dorfgemeinschaftsplatz	158	1	1	1	158
4.5	Intensivrasen, selten gemäht Bolzplatz, Zufahrt	1.436	2	1,5	3	4.308
7.2	Gehölzstreifen mit lebensraumtyp. Gehölzarten > 50 %	1.582	5	1	5	7.910
<b>Gesamtflächenwert A</b>		3.256		1		<b>12.376</b>
<b>B. Zustand gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>						
1.1	Versiegelte Fläche Hütte, Feuerwehrrübungsplatz	94	0	1	0	0
1.3	Teilversiegelte Fläche Dorfgemeinschaftsplatz	284	1	1	1	284
4.5	Intensivrasen, selten gemäht Bolzplatz	1.600	2	1,5	3	4.800
7.2	Gehölzstreifen mit lebensraumtyp. Gehölzarten > 50 %	1.278	5	1	5	6.390
<b>Gesamtflächenwert B</b>		3.256				<b>11.474</b>
<b>C. Gesamtbilanz</b>						
Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A						<b>-902</b>

Die Gegenüberstellung der Gesamtflächenwerte A und B zeigt eine Differenz von 902 Werteinheiten. Dieses Defizit ist durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

### 5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die Eingriffe durch die Änderungen des Bebauungsplans werden durch Vergrößerung der bereits bestehenden Ausgleichsflächen kompensiert. Es handelt sich dabei um folgende Fläche:

Gemarkung Nöpke, Flur 4, Flurstück 26/1, Teilfläche 451 m<sup>2</sup> (siehe auch Anlage)

Hier erfolgt der Umbau naturferner Nadelholzbestände in naturnahen Laubwald. Bei der im Umweltbericht zum bestehenden Bebauungsplan angenommenen Wertsteigerung um 2 Wertstufen entsprechend 900 Werteinheiten kann damit das in der Bilanzierung ermittelte Defizit von 902 Werteinheiten ausgeglichen werden.

Die Sicherung der Maßnahme in Nöpke wird in einem Kompensationsvertrag mit dem Realverband Nöpke verbindlich geregelt. Der Realverband Nöpke verpflichtet sich, den Bestand der Maßnahme durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit (dingliche Sicherung) zugunsten der Stadt Neustadt a. Rbge. im Grundbuch zu sichern.

#### **5.4 Waldrechtliche Auswirkungen**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 554 wurde der gesamte südöstliche Bereich des Plangebiets als Wald angesehen. Die Umwandlung in eine öffentliche Grünfläche einschließlich Flächen mit Pflanzbindungen wurde waldrechtlich kompensiert. Die zum Erhalt festgesetzten Gehölzbestände wurden somit nicht als Wald angerechnet, sondern galten als Bestandteil der Umwandlung (siehe auch Ausführungen in der Begründung zum bestehenden Bebauungsplan, S. 26). Insofern führt die Verkleinerung der festgesetzten Gehölzflächen nicht zu einem waldrechtlichen Kompensationsbedarf.

#### **6. Bau- und Bodendenkmale**

In der Nachbarschaft des Plangebiets befinden sich archäologische Funde (Hügelgräber). Deshalb ist eine denkmalrechtliche Genehmigung für alle Bodenarbeiten im Plangebiet erforderlich. Zuständig ist die Untere Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Neustadt a. Rbge.. In den textlichen Festsetzungen wird ein ein entsprechender nachrichtlicher Hinweis aufgenommen.

#### **7. Durchführung des Bebauungsplans**

Bodenordnerische Maßnahmen werden durch diesen Bebauungsplan nicht erforderlich. Die Kosten für das Bauleitplanverfahren gehen voll zu Lasten des Grundeigentümers. Der Stadt Neustadt a. Rbge. entstehen durch die Änderung des Bebauungsplans keine Kosten.