

Begründung

**Bebauungsplan Nr. 909 „Am Moor“, beschleunigte 1. Änderung
Stadt Neustadt a. Rbge.
Stadtteil Poggenhagen**



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

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	3
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	3
1.2 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	3
1.3 Ablauf des Planverfahrens und erhebliche Änderungen	4
1.4 Größe des Plangebietes.....	4
2 Rahmenbedingungen für die Änderung des Bebauungsplanes.....	4
2.1 Anpassung an die Raumordnung	4
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
2.3 Bebauungsplan.....	5
2.4 Landschaftsplan	5
2.5 Verfahren	5
3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen.....	6
3.1 Art der baulichen Nutzung	6
3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	6
3.3 Örtliche Bauvorschrift	7
3.4 Bindung für die Erhaltung von Bäumen	7
3.5 Öffentliche Straßenverkehrsfläche	8
4 Grundsätzliche Belange.....	8
4.1 Verkehrliche Erschließung	8
4.2 Ver- und Entsorgung.....	8
4.2.1 Abfallbeseitigung	8
4.2.2 Löschwasser	8
4.2.3 Oberflächenentwässerung	8
4.3 Lärmimmissionen	9
4.4 Bauschutzbereich Flugplatz Wunstorf	9
4.5 Kampfmittel.....	10
4.6 Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung	10
4.7 Private Belange.....	10
4.8 Natur- und Landschaftsschutz / Eingriffsregelung.....	11
5 Durchführung der Planung	14
5.1 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen.....	14
5.2 Kosten für die Stadt	14

Anlage: Schalltechnische Untersuchung (GTA mbH)

1. Allgemeines

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet dieser beschleunigten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 909 befindet sich im südwestlichen Bereich der Ortschaft Poggenhagen unmittelbar an der Gemarkungsgrenze der Stadt Wunstorf. Es liegt westlich der Boelckestraße und nördlich der Christian-von-Winkler-Straße (vgl. Abb. 1). Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Flurstücke 1/194, 1/195, 1/429 (teilw.) und 1/441 (Flur 1, Gemarkung Poggenhagen).

Abbildung 1: Lage des Plangebietes



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (verändert), © 2016 LBLN

1.2 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Angesichts der schwierigen finanziellen Haushaltsslage ist die Stadt Neustadt a. Rbge. gehalten, sämtliche Möglichkeiten zur Verwertung städtischer Immobilien auszuschöpfen, um dadurch die Einnahmesituation zu verbessern. In diesem Rahmen wurde angeregt, den Spielplatz, Flurstück 1/441 in der Gemarkung Poggenhagen, als Baugrundstück zu veräußern.

Das Flurstück 1/441 wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 909 als Spielplatz festgesetzt, um dem Spielplatznachweis im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze (NSpPG) gerecht zu werden. Das NSpPG wurde jedoch am 10.12.2008 formal aufgehoben. Nach den Anforderungen des NSpPG musste bei der Neuausweisung von reinen Wohngebieten in einem Radius von 400m ein ausreichend großer Kinderspielplatz gefahrlos erreichbar sein, um das Spielbedürfnis der Kinder im Grundschulalter zu befriedigen. Die Festsetzung des Kinderspielplatzes war somit zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 909 rechtlich erforderlich. Die Entscheidung über die Errichtung und Unterhaltung von Spielplätzen wurde nun den Kommunen als Angelegenheit der örtlichen Gemeinschaft übertragen. Hierzu gehören auch Entscheidungen über die planungsrechtliche Aufhebung.

Die inhaltlichen Belange des NSpPG müssen zwar nicht mehr verbindlich im Rahmen der Bauleitplanung beachtet werden, müssen jedoch weiterhin in der Abwägung berücksichtigt werden. In der Abwägung ist schlüssig darzulegen, wie die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung nach ausreichend Spielflächen abgedeckt werden. Jedoch ist der jetzt mögliche

Entscheidungsspielraum zu nutzen. Eine solche Abwägung kann nicht einzelfallbezogen erfolgen, sondern muss auf einer sozial- und bedarfsgerechten Konzeption für das gesamte Stadtgebiet beruhen. Diese Abwägungsgrundlage bilden die politisch beratenen Beschlussdrucksachen 221/2011 und 205/2012 bis 205-2/2012 zum „Spiel- und Bolzplatzkonzept“.

Bei anstehenden Investitionen (z.B. Beschaffung von Ersatzgeräten, grundlegende Erneuerung/Umgestaltung) ist zunächst, vor einer möglichen Ersatzbeschaffung, eine Bedarfsprüfung für die betreffende Spiel- bzw. Bolzfläche vorzunehmen. Alle Spielplätze der Gruppe B (Kategorien 5-8) wurden hinsichtlich ihrer Bedarfsentwicklung detaillierter von der Verwaltung in Abstimmung mit den Ortsräten untersucht. Die Spielplätze der Kategorien B8 sind bei Fälligkeit von Investitionen in Abstimmung mit den Ortsräten grundsätzlich aufzugeben.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. verfolgt damit das wesentliche städtebauliche Ziel, die baulitplanerischen Voraussetzungen zu schaffen, um auf einem heute als Spielplatzfläche ausgewiesenen Grundstück und einem angrenzenden bislang untergenutzten Grundstücksteil Wohnbebauung zu realisieren.

1.3 Ablauf des Planverfahrens und erhebliche Änderungen

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	Beschluss: Bekanntmachung:
Information der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 S.1 Nr. 2 BauGB	Frist: 12.11. – 19.11.2018
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	Frist: 20.11. – 20.12.2018 Bekanntmachung: 30.10.2018
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: Frist: 20.11. – 20.12.2018
Satzungsbeschluss gemäß § 6 BauGB	Beschluss:

Erhebliche Planänderungen während des Verfahrens:

- keine

1.4 Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3.002 m².

2 Rahmenbedingungen für die Änderung des Bebauungsplanes

2.1 Anpassung an die Raumordnung

Die Stadt Neustadt a. Rbge. ist im Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 der Region Hannover als Mittelzentrum dargestellt. Der Stadtteil Poggenhagen ist als ländlich strukturierte Siedlung mit der Funktion Eigenentwicklung definiert.

Der Entwicklungsspielraum besteht aus der Erfüllung des örtlichen Grundbedarfs an zusätzlichen Wohnbauflächen. Diese Innenbereichsverdichtung für Wohnzwecke entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der regionalen Raumordnung.

Darüber hinausgehende Ziele der Raumordnung bestehen nicht.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

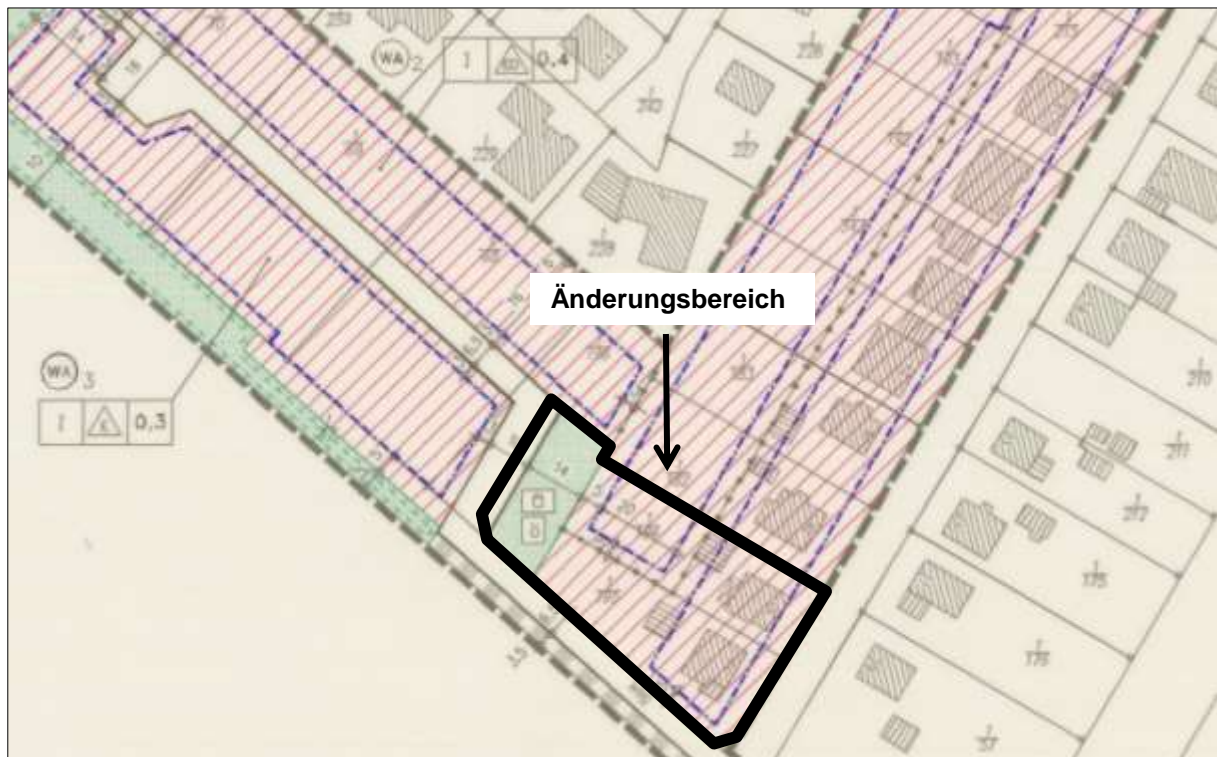
Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. als "Wohnbaufläche" dargestellt. Diese Bebauungsplanänderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

Die geordnete städtebauliche Nutzung ist gewährleistet.

2.3 Bebauungsplan

Diese Bebauungsplanänderung umfasst einen Teilbereich des seit dem 25.09.1997 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 909 dessen Festsetzungen durch die beschleunigte 1. Änderung in diesem Teilbereich mit Rechtskraft außer Kraft treten.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 909



2.4 Landschaftsplan

Die Aussagen des Landschaftsplanes als gutachterlicher Fachplan für den Flächennutzungsplan wurden beachtet.

2.5 Verfahren

Dieser Bebauungsplan wird im "beschleunigten Verfahren" gemäß § 13 a BauGB geändert. Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden bei Bebauungsplänen für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Das ist hier der Fall.

Der Bebauungsplan hat weit weniger als 20.000 m² zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, sodass gemäß § 13 a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalles nach der Anlage 2 zum BauGB, ob voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen entstehen, nicht erforderlich ist.

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

FFH-Gebiete oder 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.

Im beschleunigten Verfahren werden 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 angesehen. Durch diese Maßnahme der Innenentwicklung wird der Landschafts- und Flächenverbrauch minimiert und die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt. Diese Vorteile wiegen die verbleibende Beeinträchtigung auf; die Eingriffsregelung ist – wie bereits ausgeführt – hier im beschleunigten Verfahren nicht anzuwenden.

3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, um die in Kap. 1.2 dargelegten Ziele zu erreichen.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der beschleunigten 1. Änderung können insgesamt rd. 3 bis 4 Baugrundstücke entstehen. Die Flächen werden dafür als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Da innerhalb des Wohngebietes differenzierte Festsetzungen z.B. zum Maß der baulichen Nutzung getroffen werden, wurde der Änderungsbereich in ein WA 1 und ein WA 2 gegliedert.

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 ist, entspricht nicht mehr den Zielen der Stadt. Aus diesem Grund wird nun auch das mittlere Areal des Geltungsbereiches, das im Ursprungsbebauungsplan als WR festgesetzt war, als WA ausgewiesen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die GRZ begrenzt die Überbauung der Grundstücke. Durch die Einschränkung der GRZ werden die Freiflächen auf den Baugrundstücken gesichert, die für die Durchgrünung des Plangebiets und die Versickerung des Oberflächenwassers wichtig sind. Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 909 hat für den größten Bereich (WA 1 und WA 2) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ festgesetzt. Im südwestlichen Bereich (WA 3) des Ursprungsbebauungsplans sind mit einer GRZ von 0,3 und nur zulässigen Einzelhäusern Festsetzungen für eine etwas aufgelockertere Bebauung getroffen worden.

Aufgrund der nicht optimalen Grundstückszuschnitte wird in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 909 einheitlich eine GRZ von 0,4 festgesetzt, um eine optimale Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten. Für das bisherige Spielplatzgrundstück wird aufgrund des Grundstückszuschnitts und der Lage im Plangebiet festgesetzt, dass auch hier nur Einzelhäuser zulässig sind. Für das WA 1 wird festgesetzt, dass – wie im angrenzenden nördlichen und östlichen Bereich – auf den geplanten Baugrundstücken Einzel- oder Doppelhäuser gebaut werden können.

Wie im Ursprungsbebauungsplan wird ein Vollgeschoss zugelassen.

Ziel der differenzierten Festsetzungen zur Bauweise ist es, den vorhandenen Charakter der an das Plangebiet grenzenden Bebauung zu bewahren.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Baulinien sind grundsätzlich nicht erforderlich. Mit ihnen wird in der Regel eine städtebauliche Raumbildung angestrebt, die aus städtebaulichen Gründen im Plangebiet nicht notwendig ist. Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass

- zur Boelckestraße wie bisher ein Abstand von 5 m für Vorgärten oder als Vorplatz verbleibt,
- zu den sonstigen Grundstücksgrenzen ein Abstand von mindestens 3 m gewahrt wird, um eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke zu gewährleisten.

3.3 Örtliche Bauvorschrift

Der Ursprungsbebauungsplan hat für die westlichen Bereiche (WA 2 und WA 3) des Bebauungsplans gestalterische Regelungen getroffen. Der seinerzeit bereits bebaute östliche Bereich entlang der Moordorfer Straße war hiervon ausgenommen. Dies galt auch für das Areal, das als nachzuverdichtender Bereich in zweiter Reihe an den Neubaubereich im Westen angrenzte.

Diese 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst sowohl Bereiche, die im damaligen WA 1-Gebiet (ohne gestalterische Regelungen) liegen, als auch das unmittelbar angrenzende Spielplatzgrundstück, das prinzipiell im WA 2-Gebiet liegt (mit gestalterischen Regelungen).

Um insgesamt ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, ist die Übernahme der gestalterischen Regelungen daher differenziert worden. Die gestalterischen Regelungen des Ursprungsbebauungsplans gelten folglich für das Baugebiet WA 2 unverändert fort. Für die sich östlich an das bisherige Spielplatzgrundstück anschließenden Flurstücke gelten wie bisher keine gestalterischen Regelungen.

3.4 Bindung für die Erhaltung von Bäumen

Im westlichen Bereich des Bebauungsplanes sind drei erhaltenswerte lebensraumtypische Gehölze zu finden, die zum Schutz mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt worden sind. Eine Ausnahme von dieser Erhaltungspflicht kann erteilt werden, wenn von dem Baum eine Gefahr für Personen oder Sachen ausgeht. Als Ersatzbaum ist dann ein großkroniger Laubbaum mit weiteren für einen adäquaten Ersatz wichtigen, in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Kriterien zu pflanzen.

3.5 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die Christian-von-Winkler-Straße, die der Erschließung der vorhandenen und geplanten Bebauung dient, wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dabei wird der bislang westlich an das bisherige Spielplatzgrundstück angrenzende großzügig bemessene Straßenseitenraum dem Wohngrundstück zugeschlagen. Dadurch verringert sich die im Bebauungsplan festgesetzte 10,00 m breite Straßenverkehrsfläche auf 6,50 m. Diese neue Breite der Straßenverkehrsfläche entspricht der heute bereits tatsächlich vorhandenen und ausgebauten Straßenbreite an dieser Stelle.

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

4 Grundsätzliche Belange

4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird von der dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Christian-von-Winkler-Straße erschlossen. Die verkehrliche Erschließung ist gesichert und wird weiter aufrechterhalten.

4.2 Ver- und Entsorgung

Eine geordnete Erschließung ist durch die technische Ver- und Entsorgung gewährleistet. Die Grundstücke sind voll erschlossen. Der zuständige Versorgungsträger für Wasser, Strom und Gas sind die Stadtwerke Neustadt a. Rbge.

Die Anschlussmöglichkeit an das städtische Abwassernetz besteht über den Schmutzwasserkanal in der Christian-von-Winkler-Straße.

Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4.2.1 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird wie bisher durch die Abfallbeseitigungsgesellschaft der Region Hannover (AHA) durchgeführt.

4.2.2 Löschwasser

Nach der Stellungnahme der Städt. Netzwerke Neustadt a. Rbge. vom 04.07.2018 kann im Bereich der Christian-von-Winkler-Straße über dort befindliche Hydranten eine Löschwassermenge von 1.600 l/min über 2 Stunden bei ausreichendem Betriebsdruck bereitgestellt werden. Grundlage hierfür ist die Wasserentnahme mit einem Standrohr nach DIN 14375.

4.2.3 Oberflächenentwässerung

Im gesamten Planbereich ist keine Versickerung von Niederschlagswasser möglich. Das Niederschlagswasser muss wie in der Umgebung über die Kanalisation abgeführt werden. Die RW-Anschlussleitungen befinden sich in der Christian-von-Winkler-Straße. Ein Anschluss wird durch den ABN der Stadt Neustadt a. Rbge. hergestellt.

4.3 Lärmimmissionen

Bereits in der Urfassung des Bebauungsplans Nr. 909 „Am Moor“ 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. 909 wird ein neues allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Aufgrund der nicht mehr aktuellen Aussagen des Lärmgutachtens aus dem Jahre 1987 für den Stadtteil Poggenhagen wurde eine aktuelle Untersuchung der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen in Auftrag gegeben.

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 zur Begründung).

Der schalltechnische Orientierungswert des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete wird zur Tagzeit im gesamten Plangebiet auf Erdgeschosshöhe eingehalten. Im Dachgeschoss kommt es in einem ca. 8 m breiten Streifen entlang der südöstlichen Grenze des Plangebiets zu Überschreitungen des Orientierungswerts für den Tag um bis zu 0,5 dB. In diesem Bereich ist die Anordnung von Außenwohnbereichen abhängig vom Abwägungsergebnis, im restlichen überbaubaren Teil des Plangebiets auf Dachgeschosshöhe sowie im Erdgeschoss ist die Anordnung von Außenwohnbereichen auf jeden Fall als konfliktfrei zu betrachten.

Zur Nachtzeit wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete hingegen um bis zu 7,3 dB überschritten. An den lärmabgewandten Westfassaden von Gebäuden überschreitet der Beurteilungspegel durch Eigenabschirmung den Orientierungswert um weniger als 3 dB. Somit liegt die Überschreitung im Bereich des Abwägbaren. An allen anderen Fassadenseiten ist für Aufenthaltsräume passiver Schallschutz gemäß DIN 4109-2:2018:01 vorzusehen. Das Gutachten in der Anlage zu dieser Begründung stellt hierfür in einer Karte (Anlage 4) die maßgeblichen Außengeräuschpegel dar. Diese reichen von $L_a = 64$ dB(A) am westlichen Rand des Plangebiets bis $L_a = 66$ dB(A) am östlichen Plangebietsrand. Diese Pegel sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Ferner ist für alle Schlafräume innerhalb des Plangebiets ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen, z. B. durch den Einbau schallgedämmter Lüfter.

Der im Ursprungsbebauungsplan untersuchte Fluglärm des südlich 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.

4.4 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, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr einzureichen. Es kann aufgrund der Nähe zum Flugplatz

zu Einschränkungen in der Kranhöhe kommen. Sollte es bei Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1 d, Flughafenstr. 1, 51147 Köln (E-Mail: LufABw1d@bundeswehr.org) einzureichen.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr weist darauf hin, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

4.5 Kampfmittel

Das als Spielplatz ausgebaute Grundstück ist umgeben von Straßenverkehrsfläche oder Wohnbaugrundstücken, für alle die im Zuge der Herrichtung eine optische Prüfung auf Kampfmittel durchgeführt wurde. Daher wurde aus Zeitgründen auf eine Luftbildauswertung verzichtet. Es besteht daher der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Dieser Sachverhalt ist bei der Durchführung der Planung zwingend zu beachten.

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 an der Christian-von-Winkler-Straße 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. 570 m nordöstlich des Plangebietes findet sich auf dem öffentlich zugänglichen Schulhof der Grundschule-Poggenhagen an der Heinrich-Brandes-Straße 4 ein ausgebauter Spiel- und Bolzplatz. Ein weiterer ausgebauter Spielplatz findet sich etwa 660 m östlich am Sachsenring/Schlesierstraße.

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 und dem Spielplatz am Sachsenring, 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 und
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben.
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes

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 für die umliegenden Bereiche ergeben, wird nicht beeinträchtigt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung hatte der nordwestlich angrenzende Nachbar angeregt, die nordwestliche Baugrenze von 3 m auf 6 m zu erhöhen, damit der Abstand potenzieller Gebäude insbesondere zum Terrassenbereich des Nachbarn vergrößert wird. Das Baufenster im derzeitigen Entwurf des Bebauungsplans Nr. 909, beschleunigte 1. Änderung sieht zur nördlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von 3m vor. Dies entspricht den gesetzlichen Regelungen der Niedersächsischen Bauordnung. Dieser Abstand würde dazu führen, dass z.B. der Hauptbaukörper (Wohnhaus) mindestens einen Abstand von 7,75m (3m + ca. 4,75m) zur südlichen Terrassengrenze des nordwestlichen Grundstücks einhalten würde. Aufgrund der Lage des ehemaligen Spielplatzgrundstückes im Verhältnis zu dem nordwestlich angrenzenden Grundstück wäre bei der zulässigen eingeschossigen Bebauung lediglich morgens ein nicht unverhältnismäßiger Schattenwurf auf dem nordwestlichen Grundstück zu erwarten. Auch wenn der neue Bauherr sich entschließen sollte, eine 3m hohe Garage an der nördlichen Grenze des Plangrundstücks zu errichten, kann bei einem Abstand von ca. 4,75m bis zur südlichen Terrassengrenze keine unzumutbare Beeinträchtigung für die Bewohner des nordwestlich angrenzenden Grundstücks erkannt werden. Aus Sicht der Stadt ist die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche auch im Hinblick auf die in § 1a Abs. 2 BauGB geregelte Bodenschutzklausel erforderlich und sinnvoll, um eine optimale Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten. Es handelt sich dabei um eine sinnvolle Maßnahme zur Innenentwicklung, indem der Siedlungsbestand nachverdichtet wird und so ein nachhaltiger Umgang mit Landschaft und Boden im Stadtgebiet erfolgen kann. Dieses ökologische Ziel der Stadt überwiegt in diesem Fall dem Wunsch des angrenzenden Grundstückseigentümers durch eine Verkleinerung des Baufensters ein Abrücken des möglicherweise entstehenden Baukörpers zu erreichen, da keine unzumutbare Beeinträchtigung für die Bewohner des angrenzenden Grundstücks erkannt werden können.

Das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes wird durch den Bebauungsplan gefördert.

4.8 Natur- und Landschaftsschutz / Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren gelten für Fälle des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass für diese Bebauungsplanänderung die Eingriffsregelung nicht zwangsläufig anzuwenden ist.

Trotzdem sind die Belange des Natur- und Bodenschutzes sowie Kompensationserfordernisse gegebenenfalls in die Abwägung und in die planerische Entscheidung mit einzubeziehen.

Die Bebauungsplanänderung umfasst mehrere Grundstücke. Das Flurstück 1/141 ist im Bebauungsplan Nr. 909 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. In der Realität handelt es sich um einen ehemals ausgebauten Spielplatz, der derzeit durch Intensivrasen und Sträucher sowie einen erhaltenswerten Kirschbaum geprägt ist. Bei dem östlichen Bereich der Straßenparzelle 1/429 handelt es sich um einen Straßenseitenraum, der im rechtskräftigen Bebauungsplan komplett als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist. Auf dieser Fläche befinden sich zwei erhaltenswerte Hainbuchen. Die

übrigen Flurstücke sind private Grundstücksflächen mit Wohnhäusern und strukturarmen Zier- und Nutzgärten.

Abbildung 3: Luftbild des Plangebietes

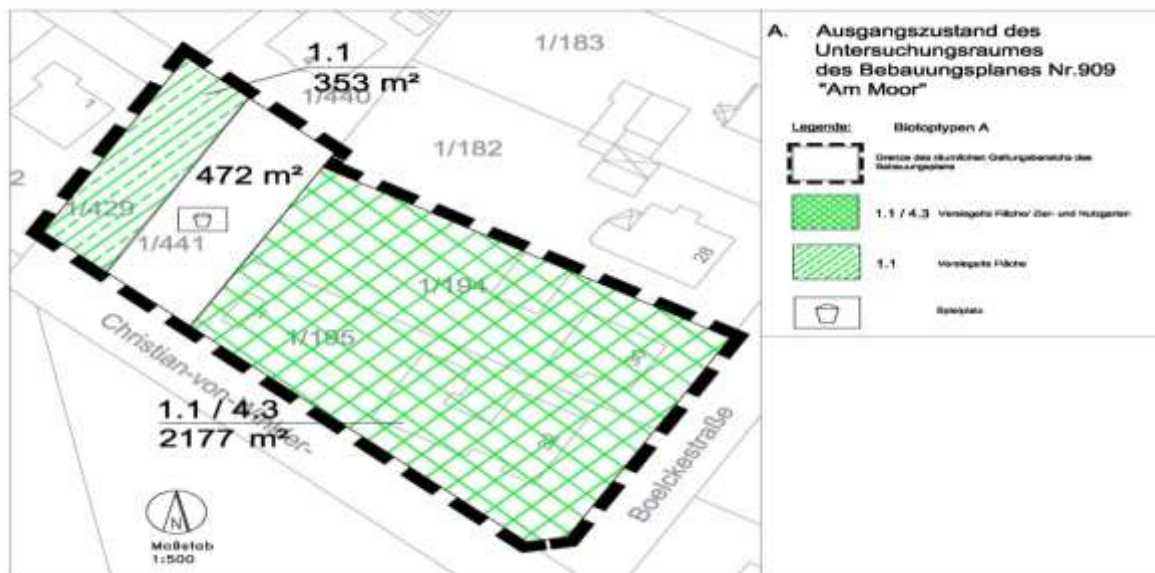


Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (verändert), © 2016 LBLN

Bei der Kennzeichnung der Biotoptypen und der Ermittlung des Kompensationsbedarfs orientiert sich die Stadt an der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008).

Die Flächen im Plangebiet werden demnach folgendermaßen bewertet (die drei zu erhaltenden Bäume sind in den anderen Flächen inbegriffen und werden hier nicht gesondert ausgewiesen):

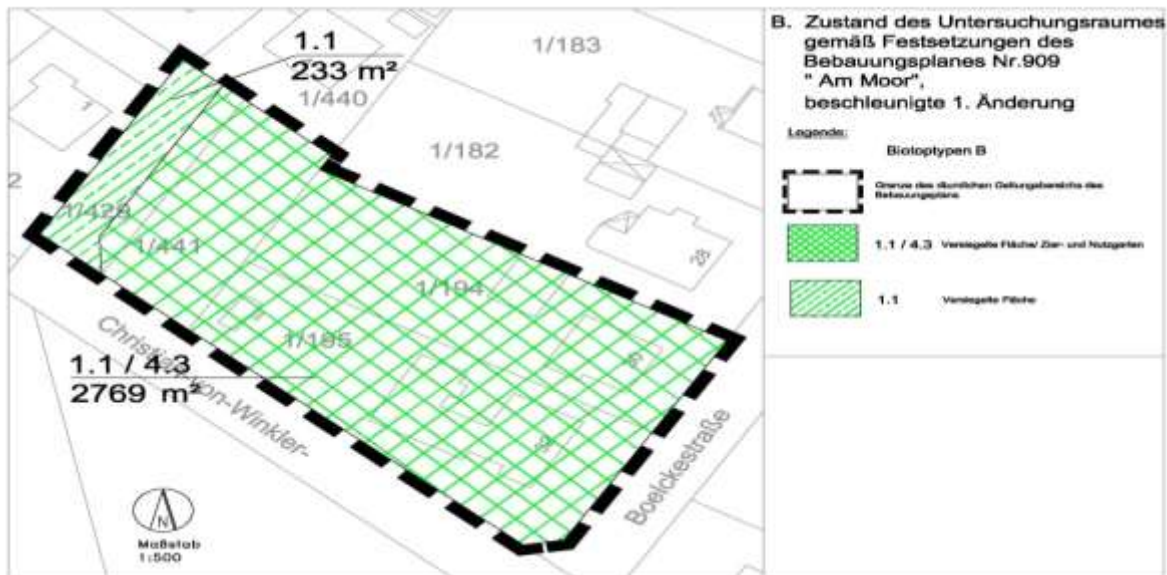
Abbildung 4: Ausgangszustand des Untersuchungsraumes



A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums									
1	2		3a	3b	3c	4	5	6	7
Code (Biotypenwertliste)	Biototyp	(Biotypenwertliste)	Flächenanteil (in %)	Größe Ausgangsfläche	Fläche	Grundwert A bzw. P (Biotypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp.4 x Sp.5)	Einzelflächenwert (Sp.3c x Sp.6)
*1)	öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz *1)				472 m ²	2	1	2	944
1.1	Versiegelte Fläche (Straßenverkehrsfläche)				353 m ²	0	1	0	0
1.1	Versiegelte Fläche (Allgemeines/ Reines Wohngebiet/ 0,4)		40 %	2.177 m ²	871 m ²	0	1	0	0
1.1	Versiegelte Fläche (Allgemeines/ Reines Wohngebiet/ 0,4), 50% Überschreitung		20 %	2.177 m ²	435 m ²	0	1	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten strukturarm		40 %	2.177 m ²	871 m ²	2	1	2	1.742
Gesamtfläche					3.002 m²				
								Gesamtflächenwert A:	2.686

*1) Die Biotypenanteile auf einem typischen Neustädter Spielplatz verteilen sich durchschnittlich auf folgende Flächenanteile: versiegelte Fläche/Pflaster mit nachgeschalteter Versickerung (1.2) von 20 %, Fallschutzflächen aus Sand (1.8) von 20%, Intensivrasen (4.5) von 30 %, Gebüsch ≤50 % lebensraumtypisch (7.1) von 20 %, Baumgruppen mit lebensraumtypischem Bestand (7.4) von 10 %. Somit ergibt sich der Wert für den Biototyp "öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz" von 2.

Abbildung 5: Zustand des Untersuchungsraumes gemäß Bebauungsplan



B. Zustand des Untersuchungsraums gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans									
1	2		3a	3b	3c	4	5	6	7
Code (Biotypenwertliste)	Biototyp	(Biotypenwertliste)	Flächenanteil (in %)	Größe Ausgangsfläche	Fläche	Grundwert A bzw. P (Biotypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp.4 x Sp.5)	Einzelflächenwert (Sp.3c x Sp.6)
1.1	Versiegelte Fläche (Straßenverkehrsfläche)				233 m ²	0	1	0	0
1.1	Versiegelte Fläche (Allgemeines Wohngebiet/ 0,4)		40 %	2.769	1.108 m ²	0	1	0	0
1.1	Versiegelte Fläche (Allgemeines Wohngebiet/ 0,4), 50% Überschreitung		20 %	2.769	554 m ²	0	1	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten strukturarm		40 %	2.769	1.108 m ²	2	1	2	2.215
Gesamtfläche					3.002 m²				
								Gesamtflächenwert B:	2.215

Aufgrund der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung ergibt sich ein Wertpunktedefizit von 471 Punkten. Das Defizit ergibt sich aus der Differenz des Zustandes des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans (Gesamtflächenwert B) und dem Ausgangszustand des Untersuchungsraums (Gesamtflächenwert A).

$$\text{Gesamtflächenwert B} - \text{Gesamtflächenwert A: } 2.215 - 2.686 = -471$$

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, somit wird der Landschafts- und Flächenverbrauch minimiert und die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß be-

grenzt. Diese Vorteile wiegen die verbleibende Beeinträchtigung auf; die Eingriffsregelung ist, wie bereits ausgeführt, hier im beschleunigten Verfahren nicht anzuwenden.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und dessen bisheriger Nutzung sind dort nur ubiquitäre Brutvogelarten zu erwarten, für die in unmittelbarer Nähe ausreichend Ausweichlebensraum vorhanden ist. Zudem werden drei Bäume zur Erhaltung festgesetzt.

Die Baufeldräumung ist außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen, die sich vom 01.03. bis 30.09. erstreckt. Ist eine Baufeldräumung innerhalb der Vogelbrutzeit erforderlich, so ist zuvor durch einen fachlich qualifizierten Biologen eine Überprüfung des Plangebietes auf Vogelbruten vorzunehmen und entsprechend dessen Empfehlung fortzufahren.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist dann bei der Durchführung der Planung nicht zu erwarten.

5 Durchführung der Planung

5.1 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist nicht erforderlich.

5.2 Kosten für die Stadt

Abgesehen von dem SW- und RW-Beitrag sowie den Kosten für den Hausanschluss entstehen der Stadt Neustadt a. Rbge. außer den Verwaltungskosten und verwaltungsinternen Planungskosten (z.B. Kosten für Lärmgutachten) keine weiteren Kosten.

Nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung wird das Grundstück von der Stadt öffentlich zum Verkauf angeboten werden. Der Bodenrichtwert liegt derzeit bei 110,- €/m² für Wohnbauland. Der SW- und RW-Beitrag zuzüglich der Kosten für den Hausanschluss übernimmt die Stadt, da vollerschlossen verkauft werden soll. Alle bei der Eigentumsübergabe entstehenden Kosten sind von dem Erwerber zu tragen.

<u>Einnahmen:</u> Verkaufserlös: 592 m ² WR x 110 €/m ² Richtwert (Vollerschlossen)	65.120 €
<u>Ausgaben:</u> - SW Beitrag	3.077 €
- RW-Beitrag	1.605 €
Bilanz	ca. 60.438 €

Neustadt a. Rbge., den xx.xx.xxxx

Stadt Neustadt a. Rbge.

- Stadtplanung -

im Auftrag

gez. Nülle

Verfahrensvermerke

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 909 „Am Moor“, beschleunigte 1. Änderung Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Poggenhagen, vom **20.11.** bis einschließlich **20.12.2018** öffentlich ausgelegen.

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

Neustadt a. Rbge., den

STADT NEUSTADT A. RBGE.

Der Bürgermeister

Uwe Sternbeck

Schalltechnische Untersuchung
zum Bebauungsplan Nr. 909, beschl. 1. Änderung
(GTA - Gesellschaft für technische Akustik mbH;
Projektnummer: B841806)
22.06.2018