

# Begründung

**Bebauungsplan Nr. 906 „Heinrich-Brandes-Straße“, beschleunigte 5. Änderung**

**Stadt Neustadt a. Rbge.**

**Stadtteil Poggenhagen**



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

## **Inhaltsverzeichnis**

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

### **Anlage: Schalltechnische Untersuchung (GTA mbH)**

## 1. Allgemeines

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet dieser beschleunigten 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 906 befindet sich im südöstlichen Bereich der Ortschaft Poggenhagen. Es liegt östlich der Heinrich-Brandes-Straße und südlich der Heinrich-Wendt-Straße (vgl. Abb. 1). Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Flurstücke 14/8 und 14/12 (Flur 8, 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 Haushaltslage 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 nicht mehr erforderlichen Schulgarten auf den Flurstücken 14/8 und 14/12 in der Gemarkung Poggenhagen als Baugrundstück zu veräußern.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. verfolgt damit das wesentliche städtebauliche Ziel, die bauleitplanerischen Voraussetzungen zu schaffen, um auf einem heute als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Grundstück Wohnbebauung zu realisieren.

### 1.3 Ablauf des Planverfahrens und erhebliche Änderungen

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	Beschluss: 18.03.2019 Bekanntmachung: 21.03.2019
Information der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 13a Abs. 3 S.1 Nr. 2 BauGB</b>	Frist: 02.04.. – 09.04.2019
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	Frist: 10.04.. – 10.05.2019 Bekanntmachung: 21.03.2019
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger	Anschreiben: 08.04.2019

öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Frist: 10.04. – 10.05.2019
Erneute öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB</b>	Anschreiben: ... Frist: .... – ... Bekanntmachung: ...
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 6 BauGB</b>	Beschluss:

Erhebliche Planänderungen während des Verfahrens:

- Änderung des Abstandes der nördlichen Baugrenze zur Straße auf 5 m.

#### **1.4 Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 345 m<sup>2</sup>.

## **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 (RO).

Darüber hinausgehende Ziele der RO bestehen für diesen Bebauungsplan nicht.

### **2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

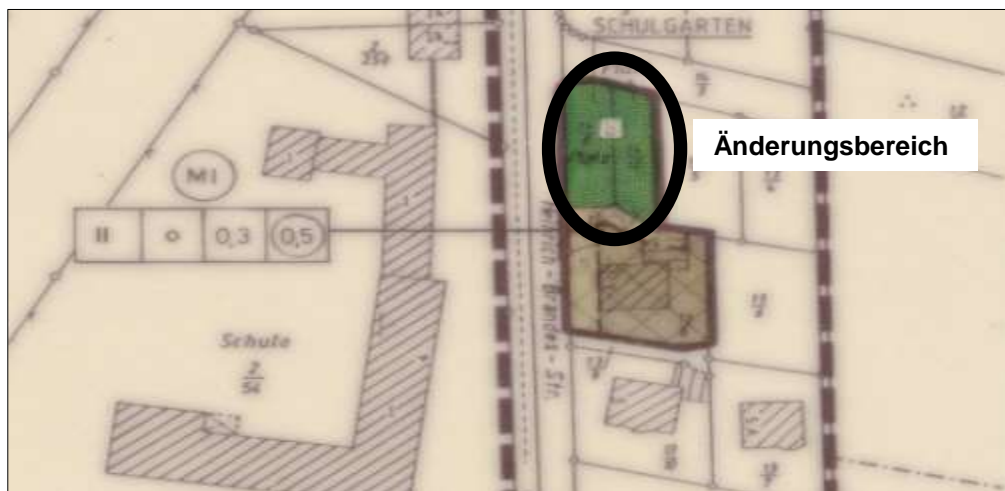
Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. als "Wohnbaufläche" dargestellt. Diese Bebauungsplanänderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

Die geordnete städtebauliche Nutzung ist gewährleistet.

### **2.3 Bebauungsplan**

Diese Bebauungsplanänderung umfasst einen Teilbereich des seit dem 24.09.1998 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 906, 4. Änderung dessen Festsetzungen durch die beschleunigte 5. 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 m<sup>2</sup> 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 5. Änderung kann ein neues Baugrundstück entstehen. Die Flächen werden dafür als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Neben der sehr wahrscheinlichen Realisierung eines Wohnhauses ist theoretisch auch eine dem Gebiet dienende kleine Versorgungseinrichtung oder ein nicht störender kleiner Handwerksbetrieb allgemein zulässig. Eine scharfe Funktionstrennung von Wohnen und Arbeiten, wie sie mit der Festsetzung eines „Reinen Wohngebiets“ (WR) verbunden ist, entspricht nicht den Zielen der Stadt.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Aufgrund des nicht optimalen Grundstückszuschnitts wird in der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 906 eine GRZ von 0,4 und eine eingeschossige Bauweise festgesetzt, um einerseits eine optimale Ausnutzung des sehr kleinen Grundstücks zu gewährleisten und andererseits die Proportionen des Baukörpers zu wahren. Anders als im benachbarten Bebauungsplan Nr. 906 wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, da aufgrund der geringen Grundstücksgröße die Realisierung mischgebietsrelevanter Nutzungen wenig wahrscheinlich ist.

Der Bebauungsplan Nr. 906 und die 2. Änderung dieses Bebauungsplans sehen entlang der Heinrich-Brandes-Straße einen Abstand von 5 m zur Straße vor. Der nicht optimale Grundstückszuschnitt des Grundstücks der beschleunigten 5. Änderung macht es erforderlich hiervon abzuweichen. Der während der öffentlichen Auslegung aus der Öffentlichkeit vorgebrachten Anregung die Baugrenze in gleicher Weise wie bei den übrigen Grundstücken 5m von der Heinrich-Brandes-Straße entfernt festzusetzen, wird nicht gefolgt.

Entlang der Heinrich-Brandes-Straße verbleibt es bei dem Abstand von 3m, da hier das Nebengebäude des unmittelbar angrenzenden Grundstücks Heinrich-Brandes-Straße Nr. 3 sogar bis an die Heinrich-Brandes-Straße ragt und insofern schon heute eine Bebauung bis direkt an die Straße vorliegt. Eine Verkleinerung der überbaubaren Fläche um 2m in Westost-Ausdehnung würde zudem zu einem nur noch 5m breiten Baufenster führen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass eine Bebauung dieses ungenutzten Grundstücks mit einem Wohnhaus so gut wie ausgeschlossen ist. Ein Grundstück mit einem derart stark eingeschränkten Baufenster wäre nur sehr schwer oder vermutlich gar nicht zu veräußern, da eine Wohnbebauung mit einem freistehenden Einfamilienhaus kaum zu realisieren wäre. Der Stadt Neustadt a. Rbge. ist jedoch die bedarfsgerechte Nachverdichtung von unter oder ungenutzten Grundstücken ein wesentliches Ziel der Stadtentwicklung. Die aufgeführten Empfehlungen einer Umsetzungsstrategie zur Erreichung der Klimaschutzziele in Neustadt a. Rbge. ist das vom Rat der Stadt am 07. April 2011 beschlossene Aktionsprogramm Klimaschutz und Siedlungsentwicklung (AKS). Dieses zielorientierte Konzept ist gleichsam Leitlinie für den weiteren Prozess und bildet die Grundlage für die Wohnbaulandentwicklungsleitlinien, die vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. am 10.07.2014 und 02.06.2016 beschlossen wurden, und u.a. als wesentliche Maßnahme zur Konkretisierung der Klimaschutzziele im Rahmen der Siedlungsentwicklung u.a. auch die Nachverdichtung

im Bestand vorsehen. Vor diesem Hintergrund wird der Wunsch einiger Anlieger eine optische Einheitlichkeit vor allem in der Heinrich-Brandes-Straße zu erzielen zurückgestellt, um die vom Rat der Stadt beschlossenen Klimaschutzziele zu erreichen, die in diesem Fall höher zu gewichten sind.

In der Heinrich-Wendt-Straße wird der Abstand der Baugrenze zur Straße auf 5m vergrößert, da aufgrund des Grundstückszuschnittes eine Verkleinerung der überbaubaren Fläche um 2m in Nordsüd-Ausdehnung unproblematisch ist und keine städtebaulichen Gründe entgegenstehen.

## **4 Grundsätzliche Belange**

### **4.1 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet wird von der dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Heinrich-Brandes-Straße bzw. der Heinrich-Wendt-Straße aus 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 Heinrich-Wendt-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 Stadtnetze Neustadt a. Rbge. vom 29.01.2019 kann im Bereich der Heinrich-Brandes-Straße und der Heinrich-Wendt-Straße über dort befindliche Hydranten eine Löschwassermenge von 96m<sup>3</sup>/h 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 Heinrich-Wendt-Straße. Ein Anschluss wird durch den ABN der Stadt Neustadt a. Rbge. hergestellt.

### **4.3 Lärmimmissionen**

Mit der beschleunigten 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 906 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 Plangebiet um rund 3 dB überschritten. Die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz von Außenwohnbereichen ist daher abzuwägen. Berücksichtigt man für ein neu zu errichtendes Gebäude dessen Eigenabschirmung, ist bei den gegebenen Verkehrslärmquellen mit ca. 2 dB geringeren Beurteilungspegeln zu rechnen. Abhängig vom Abwägungsergebnis können die Außenwohnbereiche bei geringfügigen Überschreitungen des Orientierungswertes von ca. 1 dB auch ohne schalltechnische Maßnahmen als hinreichend vor Verkehrslärm geschützt betrachtet werden.

Zur Nachtzeit wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete bei freier Schallausbreitung hingegen um rund 11 dB überschritten. Selbst wenn man die Eigenabschirmung eines Gebäudes berücksichtigt, betragen die Orientierungswertüberschreitungen mehr als 5 dB. Somit ist für Aufenthaltsräume passiver Schallschutz gemäß DIN 4109-2:2018:01 vorzusehen. Hierfür wurde in Anlage 4 des Gutachtens (vgl. Anlage zur Begründung) eine Karte der maßgeblichen Außengeräuschpegel erstellt. Diese betragen  $L_a = 66$  dB im größten Teil des Plangebiets (gelb markiert) und  $L_a = 65$  dB im übrigen Teil (grün eingefärbt). Für Aufenthaltsräume, die nicht zum Schlafen genutzt werden können, kann der maßgebliche Außengeräuschpegel um 5 dB verringert werden. Die Grenze der maßgeblichen Außengeräuschpegel ist in den Bebauungsplan übernommen worden.

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.

#### **4.5 Wohnbedarf der Bevölkerung und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse**

Durch den Bebauungsplan wird ein derzeit ungenutztes Grundstück für den Bau eines Wohnhauses geschaffen. Geplant ist eine Bebauung aus einem freistehenden Einfamilienhaus.

Unter Berücksichtigung der in Kap. 4.3 genannten Aspekte werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt.



#### **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.

In unmittelbarer Nachbarschaft südwestlich 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 490 m südlich am Sachsenring/Schlesierstraße.

Damit sind Spielflächen in einer zumutbaren Entfernung zum Plangebiet vorhanden, um das Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder zu decken. Somit sind die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung nach ausreichend Spiel- und Bolzflächen abgedeckt.

#### **4.7 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.

#### **Abbildung 3: Luftbild des Plangebietes**



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

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

Die Bebauungsplanänderung umfasst zwei Grundstücke. Die beiden Flurstücke 14/8 und 14/12 sind im Bebauungsplan Nr. 906, 4. Änderung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schulgarten festgesetzt. In der Realität handelt es sich um eine Grünfläche, die derzeit durch Intensivrasen ohne Sträucher geprägt ist. Entlang der Heinrich-Brandes-Straße finden sich vier mäßig alte Weißdorne, in der Zuchtform Rotdorn (s. Abbildung 3), die als nicht erhaltenswert eingestuft werden.

Abbildung 3: Foto des Schulgartengrundstücks



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). Auf eine Darstellung der Biotoptypenkartierung wurde wegen der Simplizität der Darstellung verzichtet.

Die Flächen im Plangebiet werden demnach folgendermaßen bewertet:

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums									
1	2		3a	3b	3c	4	5	6	7
Code (lt. Bebauungsplanwertliste)	Biotoptyp	(lt. Biotoptypwertliste)	Flächenanteil (in %)	Größe Ausgangsfläche	Fläche	Grundwert A bzw. P (lt. Biotoptypwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (0,4 x Sp 5)	Einzelflächenwert (0,4 x Sp 4)
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50 % heimischen Gehölzen				345 m <sup>2</sup>	2	1	2	690
<b>Gesamtfläche</b>					<b>345 m<sup>2</sup></b>	<b>Gesamtflächenwert A:</b>			<b>690</b>

B. Zustand des Untersuchungsraums gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans									
1	2		3a	3b	3c	4	5	6	7
Code (lt. Bebauungsplanwertliste)	Biotoptyp	(lt. Biotoptypwertliste)	Flächenanteil (in %)	Größe Ausgangsfläche	Fläche	Grundwert A bzw. P (lt. Biotoptypwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (0,4 x Sp 5)	Einzelflächenwert (0,4 x Sp 4)
1.1	Versiegelte Fläche (Allgemeines Wohngebiet/ 0,4)		40 %	345	138 m <sup>2</sup>	0	1	0	0
1.1	Versiegelte Fläche (Allgemeines Wohngebiet/ 0,4), 50% Überschreitung		20 %	345	69 m <sup>2</sup>	0	1	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50 % heimischen Gehölzen		40 %	345	138 m <sup>2</sup>	2	1	2	276
<b>Gesamtfläche</b>					<b>345 m<sup>2</sup></b>	<b>Gesamtflächenwert B:</b>			<b>276</b>

Aufgrund der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung ergibt sich ein Wertpunktedefizit von 414 Punkten. Das Defizit ergibt sich aus der Differenz des Zustandes des Untersu-

chungsraums gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans (Gesamtflächenwert B) und dem Ausgangszustand des Untersuchungsraums (Gesamtflächenwert A).

<b>Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A: 276 – 690 = -414</b>
--

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, somit 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.

Aufgrund der sehr geringen Größe des Plangebietes und dessen bisheriger Nutzung sind dort nur ubiquitäre Brutvogelarten zu erwarten, für die in unmittelbarer Nähe ausreichend Ausweichlebensraum vorhanden ist.

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

► **Bauzeitenregelung**

Die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsstrukturen (Baumfällungen, Gehölzrückschnitte, Beseitigung von Vegetation und Oberboden) sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit zwischen 01. März und 30. September) durchzuführen. Ist ein Baubeginn bzw. eine Baufeldräumung innerhalb der Vogelbrutzeit erforderlich, so ist nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Baufeldräumung eine örtliche Überprüfung des Plangebiets auf mögliche Vogelbruten von einer qualifizierten Fachkraft (Ornithologe) durchzuführen.

Die Bauzeitenregelung ist Sache der Durchführung der Planung. Sie kann im Baugenehmigungsverfahren anhand der tatsächlichen Umstände zum Zeitpunkt des Genehmigungsverfahrens abschließend festgelegt werden. Diese wird daher nicht im Bebauungsplan festgesetzt (vgl. Urteil des OVG NRW, Az. 10 D 21/12.NE vom 21.04.2015). Ein entsprechender Hinweis ist jedoch in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

**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 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,- €/m<sup>2</sup> für Wohnbauland. Den SW- und RW-Beitrag übernimmt die Stadt, da vollerschlossen verkauft werden soll. Alle bei der Eigentumsübergabe entstehenden Kosten sind von dem Erwerber zu tragen.

<u>Einnahmen:</u> Verkaufserlös: 345 m <sup>2</sup> WR x 110 €/m <sup>2</sup> Richtwert	37.950 €
---	----------

(Vollerschlossen)	
Ausgaben: - SW Beitrag	ca. 1.800 €
- RW-Beitrag	ca. 950 €
Bilanz	ca. 35.200 €

\*\*\*

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

Stadt Neustadt a. Rbge.

- Stadtplanung -

im Auftrag

Nülle

#### Verfahrensvermerke

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 906 „Heinrich-Brandes-Straße“, beschleunigte 5. Änderung Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Poggenhagen, vom **10.04.** bis einschließlich **10.05.2019** öffentlich ausgelegen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 906 „Heinrich-Brandes-Straße“, beschleunigte 5. Änderung Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Poggenhagen, vom ... bis einschließlich ... erneut 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

**Anlage**  
zur Begründung

**Schalltechnische Untersuchung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 906, beschl. 5. Änderung**  
**(GTA - Gesellschaft für technische Akustik mbH;**  
**Projektnummer: B1511810)**  
**20.11.2018**