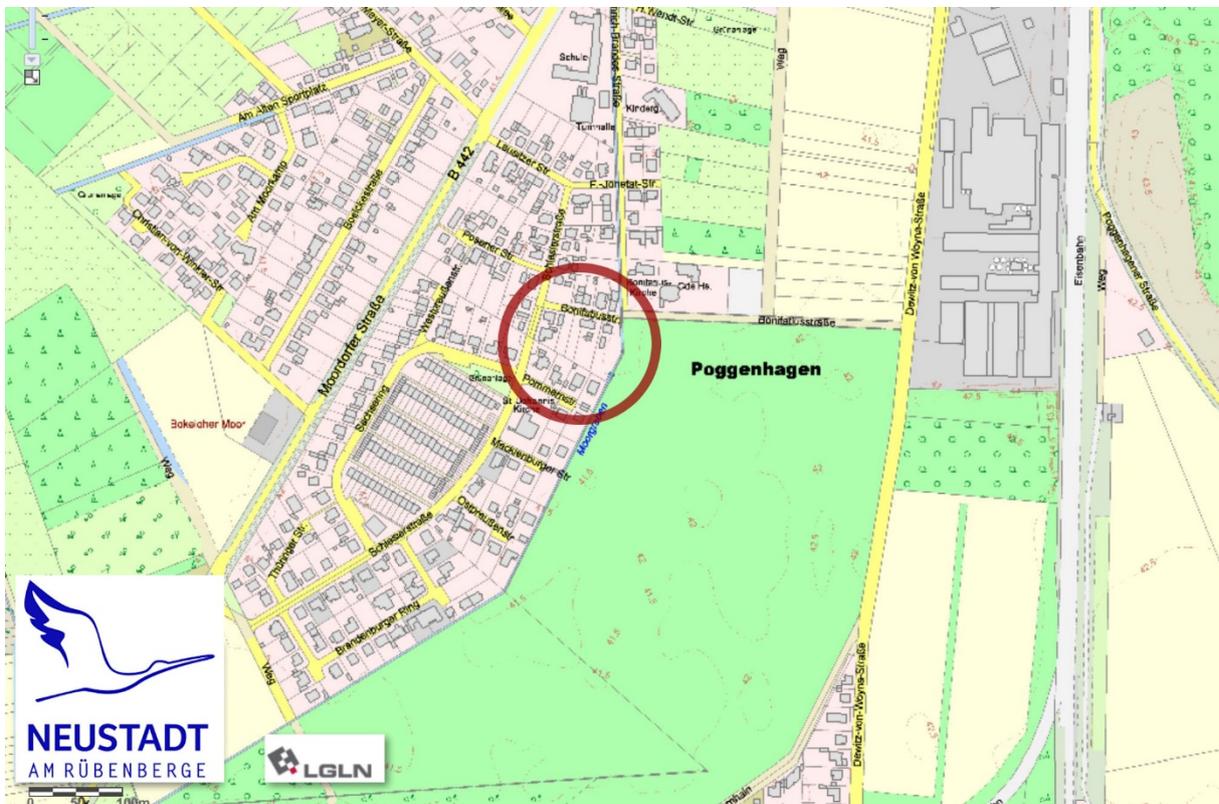


Bauleitplanung der Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Poggenhagen



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 911 „Bonifatiusstraße“ mit Örtlicher Bauvorschrift

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren
- ENTWURF -



Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© LGLN 2018, Quelle: (http://www.gis.hannit.de/Neustadt_fnp/)

Bearbeitung:

Stand: Mai 2020

.. plan Hc ..
Stadt- und Regionalplanung
Architekt · Stadtplaner
Dipl.-Ing. Ivar Henckel
Schmiedeweg 2
31542 Bad Nenndorf

Begründung

Städtebauliche Planung

.. plan Hc ..

**Stadt- und
Regionalplanung**

Architekt ·· Stadtplaner
Dipl.-Ing. Ivar Henckel
Schmiedeweg 2
31542 Bad Nenndorf

Telefon 05723 / 74 99 99 -9
Fax 05723 / 74 99 99 -8
Mail info@planhc.de
Internet www.planhc.de

Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeines und Planungsgrundlagen	5
1.1.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	5
1.2.	Räumlicher Geltungsbereich, Bestand und Planungskonzept	5
1.3.	Verfahren.....	6
1.4.	Rechtsgrundlagen	7
2.	Übergeordnete Planungsebenen	8
2.1.	Landes- und Regionale Raumordnung	8
2.2.	Flächennutzungsplan, Landschaftsplan und Schutzgebiete.....	8
3.	Begründung der wesentlichen Festsetzungen	10
3.1.	Art der baulichen Nutzung	10
3.2.	Maß der baulichen Nutzung	10
3.3.	Bauweise und Baugrenzen	11
3.4.	Private Grünflächen, Pflanzmaßnahmen	11
4.	Örtliche Bauvorschriften (ÖBV).....	13
4.1.	Gebäudehöhen	13
4.2.	Dächer und Dachneigungen	14
4.3.	Niederschlagswasser	14
4.4.	Begrünung der Grundstücke	14
5.	Öffentliche Infrastruktur und Belange des Umweltschutzes.....	15
5.1.	Erschließung, Technische Ver- und Entsorgung	15
5.1.1.	Erschließung, ruhender Verkehr	15
5.1.2.	Technische Ver- und Entsorgung,	15
5.1.3.	Löschwasser, Zivil- und Katastrophenschutz	15
5.1.4.	Hochwasserschutz.....	15
5.1.5.	Abfall	16
5.2.	Private und Sonstige Belange	16
5.2.1.	Immissionen, Lärmschutz.....	16
5.2.2.	Nachbarschutz, Abstand zum Wald	17
5.2.3.	Denkmalschutz	17
5.2.4.	Altlasten und Kampfmittel	17
5.2.5.	Militärischer Flugplatz Wunstorf.....	18

Begründung

6.	Belange von Umwelt-, Natur- und Artenschutz.....	19
6.1.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	19
6.2.	Mögliche Auswirkungen und Betrachtung der Schutzgüter	20
6.3.	Wechselwirkungen der Umweltbelange	22
6.4.	Bilanzierung des Eingriffs.....	22
6.5.	Zusammenfassung der Umweltbelange und Klimaschutz	24
7.	Planungshinweise und Verfahrensvermerke	25
7.1.	Flächenbilanz	25
7.2.	Bodenordnung, Durchführung, Kosten und Hinweise	25
7.3.	Allgemeiner Hinweis.....	25
7.4.	Bearbeitung des Verfahrens.....	26
7.5.	Verfahrensvermerk.....	26

ANLAGEN

Anlage 1	Bestand / Luftbild	(1 Seite)
Anlage 2	Karten - Lärmpegelbereiche Verkehrslärm	(1 Seite)

Begründung

1. Allgemeines und Planungsgrundlagen

1.1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Neustadt am Rübenberge beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 911 „Bonifatiusstraße“ im Stadtteil Poggenhagen eine Innen- bzw. Nachverdichtung für eine Wohnbebauung auf zwei Flurstücken als „Hinterliegergrundstück“ durchzuführen.

Die unmittelbar umgebende Bebauung im Bereich Schlesierstraße, Pommernstraße und Bonifatiusstraße stammt überwiegend aus den 1950er Jahren und wird planungsrechtlich derzeit nach § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) bewertet. Die Bewertung als Baugrundstück im planungsrechtlichen Innenbereich gilt jedoch nicht für das Hinterliegergrundstück, sodass für die angestrebte Wohnbebauung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden müssen. Mit den Festsetzungen der Bauleitplanung werden die Regelungen für eine angemessene und sich in die nähere Umgebung einfügende Wohnbebauung definiert. Aufgrund der geringen Größe der neu beplanten Grundstücke orientieren sich die Festsetzungen hierbei an der Obergrenze der zulässigen Bebauung für Allgemeine Wohngebiete, um das Ziel der Nachverdichtung zu erreichen.

Mit der Bauleitplanung werden die übergeordneten strategischen Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge. verfolgt, indem sie sich als lebendige Stadt für Kinder, Jugend und Familien aufstellt. Im vorliegenden Fall erfolgt die Antragstellung für die Bauleitplanung durch eine Familie, die anstrebt, auf dem Grundstück Mehrgenerationenwohnen durchführen zu wollen.

Die Nachverdichtung von Wohnbauflächen im Innenbereich ist als strategisches Ziel der städtebaulichen Planung der Stadt Neustadt am Rübenberge definiert, um der Ausweisung von Neubauflächen im Außenbereich möglichst vorzubeugen.

1.2. Räumlicher Geltungsbereich, Bestand und Planungskonzept

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 2/36, 2/311, 2/312, 2/313 und 2/314 sowie Teilflächen aus dem Flurstück 2/223 (Bonifatiusstraße) der Flur 1 in der Gemarkung der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Poggenhagen. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 3540 qm, entspr. ca. 0,35 ha.

Die beiden Flurstücke 2/312 und 2/314, die maßgeblich für eine Nachverdichtung vorgesehen sind, werden über eine Zufahrt von der Bonifatiusstraße aus erschlossen. Die beiden Flurstücke sind derzeit unbebaut und stellen sich in der Örtlichkeit als private Gartenflächen dar. Neben zwei größeren Obstbäumen und einigen Nadelgehölzen an der Südgrenze des Flurstücks 2/314, befindet sich auf dem Grundstück eine kleine Gruppe aus Koniferen mit dominanter Fichte. Die übrigen extensiven Rasenflächen sind unversiegelt.

Die Einbindung des östlichen Flurstückes 2/36 in den Geltungsbereich erfolgt, um die Abgrenzung einer etwaigen städtebaulichen Entwicklung auf dem Grundstück im Hinblick auf den östlich angrenzenden Wald deutlich zu machen. Gleichzeitig besteht für den rückwärtigen

Begründung

Grundstücksbereich ebenfalls die grundsätzliche Option einer städtebaulichen Nachverdichtung, die aus heutiger Sicht zumindest nicht ausgeschlossen werden kann. Auf dem Flurstück befinden sich weitere vier Fichten und ebenfalls eine weitgehend extensiv gepflegte private Gartenfläche.

Auf eine Einbindung der westlich des Geltungsbereichs gelegenen Flurstücke wurde hingegen bewusst verzichtet, da das unmittelbar angrenzende Flurstück 2/239 mit einer Breite von ca. 11 m deutlich zu schmal bemessen ist, um es separat angemessen städtebaulich z.B. mit einem Wohngebäude zu entwickeln. Zudem stellt sich das Grundstück als reine Gartenfläche dar, die den westlich angrenzenden Nachbarhäusern zugeordnet werden kann. Insofern bleibt auch der höherwertige Baumbestand auf dem Grundstück von der Bauleitplanung unberührt.



Abb. 1 Panoramablick über das Hinterlieger-Grundstück, künftiges Baugrundstück



Abb. 2 Blick auf den Waldrand, Bonifatiusstraße



Abb. 3 Blick auf die Zufahrt, Bonifatiusstraße

1.3. Verfahren

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird die Aufstellung der Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB durchgeführt. Das beschleunigte Verfahren kann bei Bebauungsplänen für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung angewendet werden. Dies ist bei der vorliegenden Planaufstellung der Fall.

Begründung

Die Voraussetzungen nach Baugesetzbuch werden dafür erfüllt:

- Die überbaubare Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m² Grundfläche.
- Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die eine Umweltprüfung erforderlich machen.
- Es besteht keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, zumal das Vorhaben vollständig in die umgebende Bebauung integriert wird.

Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung hinsichtlich FFH-Gebiete oder Europäischer Vogelschutzgebiete vor. Ein Vorhaben, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem NUVPG unterliegt, wird ebenfalls nicht begründet.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB 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.

Das Beteiligungsverfahren sieht somit folgende Verfahrensschritte vor:

- Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 13 Abs. 3 Nr. 2 BauGB
- Der betroffenen Öffentlichkeit wird durch eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird durch die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

1.4. Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 911 „Bonifatiusstraße“ im vereinfachten Verfahren enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach den folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Begründung

- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

2. Übergeordnete Planungsebenen

2.1. Landes- und Regionale Raumordnung

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

Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) ist am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetzes- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) veröffentlicht worden. Die zeichnerische Darstellung des LROP stellt die Stadt Neustadt a. Rbge. als Mittelzentrum dar.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 2016) der Region Hannover ist am 10.08.2017 in Kraft getreten und bildet die Grundlage für die räumliche und strukturelle Entwicklung der Region.

Sowohl die Landesraumordnung als auch die Regionale Raumordnung sehen den Vorrang der Innenentwicklung, in dem der Bauflächenbedarf vorrangig auf den verfügbaren Flächenpotenzialen gedeckt werden soll. Die geplante Nachverdichtung unterstützt damit die Ziele beider Raumordnungsprogramme. Die übrigen Belange werden durch die Planaufstellung nicht berührt, da keine raumordnungswirksame Planung vorgenommen wird.

2.2. Flächennutzungsplan, Landschaftsplan und Schutzgebiete

Flächennutzungsplan

Für die Stadt Neustadt a. Rbge. besteht der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 2000, der mit seiner Bekanntmachung am 20.06.2002 rechtswirksam wurde. Dieser stellt den gesamten Bereich der Planaufstellung als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar. Östlich des Plangebietes grenzt Fichten- und Kiefernforst südlich der Bonifatiusstraße an, der im FNP als Waldfläche dargestellt ist. Der Standort der Kirchengemeinde St. Bonifatius ist als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt.

In der verbindlichen Bauleitplanung wird die Fläche entsprechend der zu erwartenden Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind entsprechend aus den Darstellungen des FNP abgeleitet. Die verbindliche Bauleitplanung wird damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Begründung



Abb. 4 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (grafische Darstellung) - Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © LGLN 2018

Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Für das Stadtgebiet besteht der Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (Stand 2013) sowie der Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (Stand 2007). Nach dem Landschaftsplan ergeben sich für das Plangebiet folgende Aussagen:

Das Plangebiet wird in der naturräumlichen Gliederung des Landschaftsplans dem Bückeberg-Vorland, Untergruppe Wunstorf Lehmplatten zugeordnet (Beiplan Nr. 1). Die Grundwasserneubildungsrate wird gemäß Beiplan Nr. 5 mit 100-200 mm als gering eingestuft. Für die Ortslage Poggenhagen wird im Beiplan Nr. 9 die Erstellung einer Baumschutzsatzung als Maßnahme empfohlen.

Die vorliegende Planung steht den Inhalten den Landschaftsrahmenplanes und den Empfehlungen des Landschaftsplans für Poggenhagen (siehe Kapitel 5) nicht entgegen.

Schutzgebiete

Es liegen keine geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 BNatSchG oder gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG vor. Es liegen keine Schutzgebiete i. S. des Bundesnaturschutzgesetzes und keine Gebiete des Natura 2000-Netzes vor.

Begründung

3. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

3.1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich umfasst in seinem Bestand einen wohnbaulich geprägten Siedlungsbereich. Für die verbindliche Bauleitplanung wird daher ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt, was der Art der baulichen Nutzung in der näheren Umgebung entspricht. Die Planung fügt sich mit den gewählten Festsetzungen in das städtebauliche Umfeld ein. Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Als ausnahmsweise Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO können auch zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen

Alle weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen) werden durch eine Textliche Festsetzung ausgeschlossen und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dies erfolgt, um das städtebauliche Ziel der vorrangigen Wohnnutzung entsprechend der Umgebungsstruktur zu sichern.

Außerdem sind zulässig, Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO, Räume für freiberuflich Tätige gem. § 13 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind jedoch nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, insbesondere um die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen vor eine entsprechende Bebauung zu schützen.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Maß der baulichen Nutzung werden die Ausnutzungsziffern für die künftige Bebauung festgelegt. Hierbei wird zwischen der bestehenden Bebauung entlang der Bonifatiusstraße und der künftigen Bebauung der Hinterlieger unterschieden und differenziert. Entlang der Bonifatiusstraße wird der Teilbereich des Bebauungsplanes als WA 1 festgesetzt. Die unmittelbaren Nachbargebäude sind durch eine eingeschossige Bebauung mit herausgehobenem Kellergeschoss geprägt. Hierbei orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung an diesem Bestand und setzt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und der Zulässigkeit von einem Vollgeschoss (I) fest.

Begründung

Unmittelbar südlich angrenzend an der Pommernstraße befindet sich auch ein zweigeschossiges Wohngebäude. Mit dem Hinweis auf die bestmögliche Ausnutzung bei gleichzeitiger Einbindung in die nähere Umgebung wird für die Bebauung im Hinterliegerbereich (WA 2) eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Zweigeschossigkeit festgesetzt, die jedoch hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung begrenzt wird.

3.3. Bauweise und Baugrenzen

Die zulässige Bauweise gemäß § 22 Baunutzungsverordnung (BauNVO) orientiert sich an der umgebenden Bebauung. Hierbei werden die Baukörper im Wesentlichen durch die Größe der Baugrundstücke begrenzt. Insofern orientiert sich auch die zulässige Bauweise an dem Gebietscharakter der „offenen Bauweise“, nach der sowohl Einzelhäuser als auch Doppel- und Reihenhäuser errichtet werden können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durchgängig durch Baugrenzen definiert, die die vorhandenen Gebäude an der Bonifatiusstraße und die geplanten Bauflächen auf den Hinterliegergrundstücken umfasst.

Die Baugrenzen berücksichtigen die nachbarschaftlichen Belange, indem in allen relevanten Bereichen ein Mindestabstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen eingehalten wird. Lediglich im südlichen und östlichen Abschnitt wird das geplante Baufenster reduziert, da die Gartenflächen mit Abstand zum benachbarten Wald als private Grünflächen festgesetzt werden. Für die heute vorhandene Bebauung, die über die Baugrenzen hinausragt, gilt Bestandsschutz.

3.4. Private Grünflächen, Pflanzmaßnahmen

Die Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ im Süden und Osten des Geltungsbereichs erfolgt im Wesentlichen aus dem Gedanken heraus, einen Abstand zum östlich angrenzenden Wald einzuhalten. Bereits im heutigen Bestand ist ein Großteil dieser Grundstücksflächen extensiv gepflegt, was der Natur und Artenvielfalt zugutekommt. Dieser Bestand, zwei Obstbäume an der Südgrenze des Flurstücks 2/314, wird durch die zeichnerische und textliche Festsetzung gesichert.

Eine Ausnahme von der Erhaltungsbindung kann zugelassen werden, wenn von dem Baum eine nicht zu beseitigende Gefahr für Personen und Sachen ausgeht. Sollte die Fällung ausnahmsweise zugelassen werden, ist als Ersatz ein in der Pflanzliste angegebener standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Zur Durchgrünung des Stadtraums und als eine Möglichkeit einer begrenzten Kompensation des Eingriffes ist vorgesehen, je 500 m² verbleibender Grundstücksfreifläche einen standortgerechten Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für eine Neu- bzw. Ersatzpflanzung sieht die Textliche Festsetzung vor, einen Laubbaum als Hochstamm aus der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen (Mindestpflanzgröße 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-

Begründung

12 cm). Bei Abgang des Baumes ist eine Ersatzpflanzung entsprechend der o.g. Kriterien vorzunehmen.

Der Baum ist dauerhaft nach den Regelungen der ZTV-Baumpflege der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.), Ausgabe 2017 bzw. zukünftig nachfolgenden Ausgaben zu pflegen.

Pflanzliste standortgerechter Laubbaum

- Acer campestre Feld-Ahorn
- Carpinus betulus Hainbuche
- Prunus padus Echte Traubenkirsche
- Sorbus aria Mehlbeere
- Sorbus aucuparia Vogelbeere
- Sorbus torminalis Elsbeere
- Betula pendula Sand-Birke
- Malus sylvestris Holz-Apfel
- Pyrus communis Wild-Birne
- Prunus avium Vogel-Kirsche
- Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
- Crataegus laevigata Zweigriffeliger Weißdorn
- sowie Obstbäume in alten Sorten

Begründung

4. Örtliche Bauvorschriften (ÖBV)

Die im Rahmen einer örtlichen Bauvorschrift erlassenen Festsetzungen sollen eine städte-baulich geordnete und ortsbildgerechte Eingliederung der Neubauten in die vorhandene Struktur unterstützen und Fehlentwicklungen vermeiden. Hierbei wird insbesondere Bezug genommen auf die Höhen der baulichen Anlagen und auf die Berücksichtigung ökologischer Maßnahmen auf den Grundstücken.

4.1. Gebäudehöhen

Zur Regulierung der baulichen Gestaltung werden für beide Bereiche (WA 1 + 2) zudem drei Höhenmaße (die Sockelhöhe, die Traufhöhe und die Firsthöhe) festgesetzt. Als Sockelhöhe wird hierbei die Höhe des fertig ausgebauten Fußbodens im Erdgeschoss und als Traufhöhe wird der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut definiert. Als Bezugspunkt wird die Straßenoberfläche der Bonifatiusstraße mittig vor dem jeweiligen Grundstück bzw. vor der Zufahrt zum Hinterliegergrundstück definiert.

Bei einem zulässigen Vollgeschoss im Bereich WA 1 wird die Sockelhöhe des fertig ausgebauten Erdgeschosses auf eine Höhe von 0,5 m über dem Bezugspunkt begrenzt. Die Traufhöhe darf 3,5 m über dem Bezugspunkt betragen und die Firsthöhe wird auf 8,5 m festgesetzt.

Bei zwei zulässigen Vollgeschossen im Bereich WA 2 wird die Sockelhöhe des fertig ausgebauten Erdgeschosses auf eine Höhe von 0,5 m über dem Bezugspunkt begrenzt. Ergänzend wird auch die Traufhöhe auf ein Maß von 6,5 m über dem Bezugspunkt und die Firsthöhe auf ein Maß von maximal 10,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

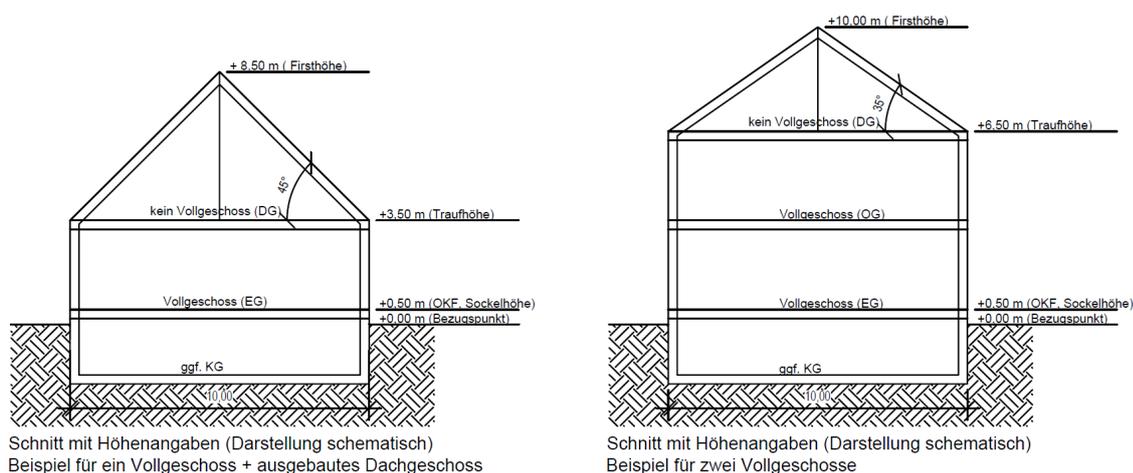


Abb. 5 Beispielhafte Gebäudeschnitte in ein- und zweigeschossiger Bauweise

Bei höheren Bauweisen mit Bauhöhen über 10,0 m, die im Plangebiet allerdings nicht zulässig sind, wäre das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zu beteiligen.

Begründung

4.2. Dächer und Dachneigungen

Die Dächer prägen das städtebauliche Erscheinungsbild aus der Ferne. Daher sind für die Gestaltung der Dachlandschaft in der Regel geneigte Dächer vorzusehen. Als Dachformen sind Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig. Zu den Dachneigungen ist mit 30° bis 48° ein ausreichender Gestaltungsspielraum gegeben. Als Abweichungen davon sind Dächer mit Dachneigungen ab 20° ausschließlich dann zulässig, wenn sie begrünt werden. Die Vergrößerung der Verdunstungsoberfläche derart gestalteter flacher Baukörper, trägt wesentlich zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Für Dächer der Garagen und Nebenanlagen und untergeordneter Bauteile sind auch Flachdächer zulässig.

4.3. Niederschlagswasser

Aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse im Plangebiet ist eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser wird daher über die vorhandene Regenwasserkanalisation in das bestehende Kanalnetz der Stadt Neustadt a. Rbge. abgeführt.

4.4. Begrünung der Grundstücke

Aus Gründen der Ortsbildgestaltung und der Ökologie wird eine Festsetzung für die Begrünung der Grundstücke getroffen. Die Regelung dient zudem der Erhaltung und Stärkung des Artenbestandes sowie der Artenvielfalt. Gemäß § 9 Abs. 2 NBauO sind private Grünflächen möglichst strukturreich und naturnah zu gestalten. Daher wird festgelegt, dass die Anlage von Kies- oder Schottergärten (z.B. durch flächenhafte Schüttungen) im Flächengrößen über 20 m² unzulässig sind.

Ausgenommen davon sind andere zulässigen Nutzungen z. B. durch Zufahrten und Zuwegungen und Stellplätze auf dem Grundstück. Aus ökologischer Sicht trägt die naturnahe Bepflanzung in den Gärten durch die Beschattung und Verdunstungskälte zur Senkung der sommerlichen Umgebungstemperatur bei, filtert den Staub, verbessert den kleinräumigen Wasserhaushalt und dient insgesamt dem Wohlbefinden und der Gesundheit der Anwohner.

Begründung

5. Öffentliche Infrastruktur und Belange des Umweltschutzes

5.1. Erschließung, Technische Ver- und Entsorgung

5.1.1. Erschließung, ruhender Verkehr

Die Erschließung der Hinterliegerbebauung erfolgt über die Bonifatiusstraße, die im Geltungsbereich als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird. Die Zufahrt zum Hinterliegergrundstück ist durch den vorhandenen Zuschnitt der Privatgrundstücke auf eine Breite von 3 m begrenzt, was jedoch für die Erschließung durch Pkw als ausreichend erachtet wird.

Die für die Bebauung rechtlich erforderlichen Pkw-Einstellplätze sind im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Prüfung auf den Privatgrundstücken nachzuweisen.

5.1.2. Technische Ver- und Entsorgung,

Die leitungsgebundene Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Abwasser, Gas und Elektrizität sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz sind durch die Versorgungsträger und die vorhandenen Bestandsleitungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt.

5.1.3. Löschwasser, Zivil- und Katastrophenschutz

Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes wird auf die ausreichende Löschwasserversorgung und entsprechende DIN-gerechte Wasserentnahmestellen hingewiesen, die sicherzustellen sind.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat gemäß §§ 1 und 2 des Nds. Brandschutzgesetzes vom 18.07.2012 in der zurzeit geltenden Fassung die lt. § 41 NBauO für die Erteilung von Baugenehmigungen erforderliche Löschwasserversorgung in allen Bereichen herzustellen. Für den Grundschutz bereitzustellende Löschwassermengen sind nach der 1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) Arbeitsblatt W 405- zu bemessen. Der Grundschutz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der künftigen Nutzung 1.600 l/min. für eine Löschzeit von mind. zwei Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen. Die Zuwegungen zu bebauten Grundstücken sind für die Feuerwehr jederzeit zu gewährleisten.

Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, sind zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von z. B. Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen anzulegen.

5.1.4. Hochwasserschutz

Die Belange des Hochwasserschutzes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht betroffen. Im Plangebiet muss jedoch mit oberflächennah anstehendem Grundwasser gerechnet werden. Dies ist bei Bauvorhaben zu berücksichtigen. Zur Vermeidung von Anlagen zur dauerhaften Grundwassersenkung sind erforderlichenfalls Keller in wasserdichter Bauweise auszuführen. Dieser Hinweis wird in der Planzeichnung aufgeführt.

Begründung

Die Belange zur Ableitung des Niederschlagswassers werden in der örtlichen Bauvorschrift abgehandelt.

5.1.5. Abfall

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den zuständigen Versorgungsträger und ist wie bisher im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen möglich.

5.2. Private und Sonstige Belange

5.2.1. Immissionen, Lärmschutz

Zur Beurteilung der Lärmsituation aus den umgebenden Verkehrsgeräuschen, aus den Bereichen Straßen-, Schienen- und Luftverkehr, ist begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung von der Gesellschaft für Technische Akustik mbH¹ (GTA) durchgeführt worden. Bereits in der Aufgabenstellung wird die Betroffenheit durch den Verkehrslärm der rund 200 m entfernten Bundesstraße 442 (westlich) und der weiter entfernt gelegenen Kreisstraße K333 (östlich) benannt. Hinzu kommen Verkehrsgeräusche aus der ca. 530 m östlich des Plangebietes gelegenen Bahnstrecke Wunstorf-Bremen. Da das Plangebiet deutlich außerhalb der Schutzzonen des südlich gelegenen Militärflughafens Wunstorf liegt, fällt es nicht in den Anwendungsbereich des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm.

Bei der Ermittlung der Beurteilungspegel für den Verkehrslärm auf der Grundlage der RLS-90 werden die Prognosedaten für den zu erwartenden Verkehr auf der Straße und Schiene (2030) verwendet. Im Ergebnis werden die schalltechnische Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zur Tagzeit teilweise um bis zu 1 dB überschritten. Die Überschreitung der Orientierungswerte (tags) für die Außenwohnbereiche des Grundstückes sind, wie das Gutachten ausführt, prinzipiell abwägungsfähig. Insbesondere die Nutzung der Außenbereiche auf den von der Bahnlinie abgewandten Gebäudeseiten wird in jedem Fall als konfliktfrei eingeschätzt.

Hinsichtlich der Nachtzeit führt die gutachterliche Stellungnahme in der Zusammenfassung wie folgt aus:

„Zur Nachtzeit wird der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete hingegen um knapp 11 dB überschritten. Bei dieser Höhe der Überschreitungen und dem Schalleinfall aus mehreren Richtungen ist davon auszugehen, dass der Orientierungswert trotz Eigenabschirmung um mehr als 5 dB überschritten wird. Somit ist an allen Fassadenseiten neu zu errichtender Gebäude für Aufenthaltsräume passiver Schallschutz gemäß DIN 4109-2:2018:01 vorzusehen. Der maßgebliche Außengeräuschpegel beträgt $L_a = 69$ dB (A). Ferner ist für alle Schlafräume innerhalb des Plangebietes ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.“

¹ GTA, Gesellschaft für Technische Akustik mbH, schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 911 „Bonifatiusstraße“ der Stadt Neustadt am Rübenberge, Februar 2020

Begründung

Das Gutachten enthält einen Vorschlag für eine Textliche Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen, die in dem Bebauungsplan übernommen wird.

5.2.2. Nachbarschutz, Abstand zum Wald

Die nachbarschützenden Belange sind durch die Einhaltung ausreichender Grenzabstände und die Begrenzung der Geschossigkeit ausreichend berücksichtigt worden. Im Rahmen der Nutzungsvielfalt für Allgemeine Wohngebiete (WA) werden die gesunden Arbeits- und Wohnverhältnisse hinreichend geschützt.

Östlich des Planbereiches befindet sich ein Kiefernmischwald. Dieser beginnt in rechtlicher Hinsicht direkt hinter dem Graben östlich des Geltungsbereichs, auch wenn der eigentliche Baumbestand erst mit einem gewissen Abstand erfolgt. Dieser Abstand wird durch einen Waldsaum, die Grabenparzelle und einen Waldweg geprägt. Der aus raumordnerischer Sicht vorgegebene Abstand von 100 m ist hier durch die vorhandene Bebauung bereits erheblich unterschritten, die Häuser Pommernstraße 5 und Bonifatiusstraße 8 haben jeweils einen Abstand von unter 10 m zum Wald. Der Abstand zur Flurstücksgrenze von 2/314 erreicht dagegen 25 bis 30 m und genügt somit zumindest dem Aspekt der Gefahrenabwehr im Hinblick auf umstürzende Bäume.

Bei der Einbeziehung des Flurstücks 2/36 ist dieser Gesichtspunkt dagegen nicht angemessen berücksichtigt, weil es zu erheblichen Sach- und Personenschäden durch umstürzende Bäume kommen kann. Im Bebauungsplan wird daher auf diesen Umstand hingewiesen. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung mit geringem Waldabstand, wird sich die derzeitige Situation durch eine zusätzliche Bebauung für den angrenzenden Wald jedoch nicht erkennbar verschlechtern.

5.2.3. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden, so sind diese gemäß § 14 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) der Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Das Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind für vier Werktage in unverändertem Zustand zu belassen und vor Fremdeinwirkung zu schützen. Im Rechtsplan wird darauf hingewiesen.

5.2.4. Altlasten und Kampfmittel

Altlasten

Hinsichtlich einer Belastung durch Altlasten liegen für den Geltungsbereich der Planaufstellung keine Erkenntnisse vor.

Begründung

Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Hameln-Hannover – umgehend zu benachrichtigen.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, weist darauf hin, dass für die Fläche der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel besteht. Daher wird empfohlen, eine Luftbilddauswertung durchzuführen. Diese ist vom Verursacher zu veranlassen.

5.2.5. Militärischer Flugplatz Wunstorf

Der Standort des Bauvorhabens befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Wunstorf. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt.

Aufgrund der Nähe zum Flugplatz kann es zu Einschränkungen in der Kranhöhe kommen. Sollte es bei späteren Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1d, Flughafenstr. 1, 51147 Köln (EMail: LufABw1d@bundeswehr.org) einzureichen. Der Militärflughafen Wunstorf-Großenheidorn hat eine strategische Bedeutung für die Transportflugzeuge der Bundeswehr und ist für diese Nutzung zu sichern. Bei baulichen Maßnahmen sind die rechtlichen Vorschriften zum Schallschutz zu beachten.

Bei Änderung der Bauhöhe ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen.

Begründung

6. Belange von Umwelt-, Natur- und Artenschutz

Auch wenn im Rahmen eines Bebauungsplans nach § 13 a BauGB kein formaler Umweltbericht abzuarbeiten ist, so ist dennoch darzulegen, ob nicht erhebliche Auswirkungen auf die Belange des Umwelt- und Naturschutzes vorliegen können. Im Einzelfall kann ein Ausgleich nach §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB erforderlich sein. Eingriffsfolgen sind soweit wie möglich zu reduzieren.

Daher werden im Folgenden die Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Schutzgüter überschlägig ermittelt sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen dargestellt.

Darüber hinaus erfolgt eine Bilanzierung des Eingriffs, um die Auswirkungen des Eingriffs anhand der etablierten Bewertungsmethode (NRW-Modell, vgl. Kap. 6.4) darzulegen.

6.1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange im Hinblick auf die Avifauna und Fledermäuse liegt vom Büro Karin Bohrer² eine artenschutzrechtliche Beurteilung vor. Der Fachbeitrag berücksichtigt hierbei die Aussagen des Büros Echolot³ für die naturschutzfachliche Bewertung und die Prognose der Eingriffsfolgen für Fledermäuse.

Im Fachbeitrag werden die Brutvogelarten (Avifauna) aufgeführt, mit denen aufgrund des Lebensraums vor Ort zu rechnen ist. Davon ausgehend werden die relevanten Auswirkungen der geplanten Bauvorhaben im Hinblick auf die baubedingten Wirkungen und die anlagen- und betriebsbedingten Wirkungen erläutert. Insbesondere die potenzielle Tötung von Tieren bei der Fällung von Bäumen oder Entfernung von Gebüsch während der Brutzeit, werden als relevant eingestuft. Daher wird als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme eine Bauzeitenregelung empfohlen, die im Bebauungsplan als textliche Festsetzung aufgeführt wird.

Mit Blick auf die Fledermaus-Populationen wird festgestellt, dass das Plangebiet potenziell als Nahrungsraum verschiedener Arten genutzt werden kann. Für Fledermäuse ist jedoch der östlich angrenzende Wald deutlich interessanter, wobei dort keine offensichtlichen Quartiere gefunden wurden. Um eine Entwertung der waldnahen Nahrungsräume möglichst gering zu halten, sollte eine Beeinträchtigung durch Licht minimiert werden. Insgesamt wird der Verlust potentieller Nahrungsräume im Bereich der Gärten aufgrund der umfänglichen Größe der Jagdhabitats potenziell betroffener Fledermausarten als nicht essenziell bewertet.

Neben den potenziell vorkommenden Brutvogel- und Säugetierarten ist mit keinen weiteren streng geschützten Arten im Geltungsbereich der Planung zu rechnen. Insgesamt bleibt es daher bei den genannten Vermeidungsmaßnahmen während der Bauzeiten. Sog. CEF-Maßnahmen, also Ausgleichs- oder Vermeidungsmaßnahmen, die bereits vor einem Eingriff oder in direktem funktionalem Zusammenhang durchgeführt werden, sind nicht erforderlich.

² Artenschutzrechtliche Fachbeitrag, Büro Karin Bohrer, Landschaftsarchitektin Petershagen, Stand 4/2020

³ Fledermauskundlicher Fachbeitrag, Sandra Meier, Echolot - Büro für Fledermauskunde, Landschaftsökologie und Umweltbildung, Stand 03/2020

Begründung

6.2. Mögliche Auswirkungen und Betrachtung der Schutzgüter

Mensch (Gesundheit, sowie Bevölkerung insgesamt)

Eine Betroffenheit des Menschen stellt sich in der Regel durch eine Beeinträchtigung seiner Gesundheit und seines Wohlbefindens dar. Das Wohlbefinden des Menschen drückt sich vor allem in der Wohnqualität in den umliegenden Quartieren und in der Freizeit- und Erholungseignung aus. Zum umliegenden Gebäudebestand, der ausschließlich durch Wohnbebauung geprägt ist, kommen gleichwertige Nutzungen hinzu, die zudem Flächen betreffen, die sich bereits im Privatbesitz befinden. Durch die Gleichwertigkeit der Nutzungen ist keine Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten.

Aufgrund des geringen Abstandes zum östlich angrenzenden Wald, besteht für die erste Baureihe auf dem östlichen Flurstück 2/36 die Gefahr, dass umstürzende Bäume zu Sach- und Personenschäden führen können. Da dieser Umstand auch bereits für die benachbarte Bebauung zutrifft, verschlechtert sich die Situation nicht, zumal auf die Gefahr im Bebauungsplan explizit hingewiesen wird.

Eine erkennbare Auswirkung in Bezug auf das Schutzgut besteht aufgrund der örtlichen Lärmsituation, bedingt durch den Straßen- und Schienenverkehr. Die gesunden Lebensverhältnisse werden unter Berücksichtigung der baulichen Erfordernisse, die durch eine schalltechnische Untersuchung ermittelt und als Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen werden, erreicht.

Von weiteren erkennbaren Auswirkungen auf das Schutzgut, die über die beschriebenen Zustände hinausgehen, ist nicht auszugehen.

Artenschutz, Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt

Die Gartenbereiche der Grundstücke und die Verkehrsflächen sind maßgeblich anthropogen geprägt. Ein Teilgrundstück ist bisher unbebaut und wird als Gartenfläche genutzt. Da die im Plangebiet anzutreffenden Biotope strukturarm und von Siedlungsbereichen umgeben sind, ist keine Beeinträchtigung streng geschützter Tier- und Pflanzenarten und kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG zu erwarten.

Zur Vermeidung der Tötung von in den Gehölzen und Gebüschern brütender Vögel bzw. Arten, die in Hochstauden am Rand der Gärten brüten, soll die Entfernung von Gehölzen, Gebüschern und Hochstauden außerhalb der Brutzeit dieser Arten durchgeführt werden (d.h. Durchführung von Anfang Oktober bis Ende Februar).

Sollten dennoch während der Brutzeit Bauarbeiten bzw. den Oberboden verändernde Maßnahmen durchgeführt werden, sind die Flächen vorab durch sachkundige Gutachter auf Vorkommen von Brutvögeln hin zu untersuchen. Sind Brutvögel auf der Fläche vorhanden, sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um die Tötung von Individuen oder Entwicklungsformen (Jungtiere, Eier) zu vermeiden. Dies entspricht den Bauzeitenregelungen, die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag als Maßnahme zur Vermeidung von Eingriffen genannt werden.

Boden, Versiegelung

Begründung

Gemäß niedersächsischem Bodeninformationssystem⁴ liegt im Planbereich ein Mittlerer Gley-Podsol als Bodentyp vor.

Durch eine zusätzliche Bodenversiegelung und die Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes insgesamt entsteht ein Eingriff, für den in der Bilanzierung zwischen dem Ausgangszustand des Untersuchungsraumes und den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Wertverlust von 1.113 Punkten numerisch errechnet wurde. Insgesamt wird durch die neue Bebauung eine zusätzliche Versiegelung ermöglicht. Wie dargelegt wird, steht dagegen eine Vermeidung von Eingriffen im Außenbereich mit möglicherweise höheren Wertverlusten. Der Gesetzgeber verzichtet daher bei Planungen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren auf einen Ausgleich der Eingriffe.

Landschaft und Landschaftsbild

Grundsätzlich handelt es sich um ein Vorhaben im Siedlungsbestand, der vollständig städtebaulich integriert ist und ausschließlich Privatflächen umfasst, so dass keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten ist. Zur Durchgrünung des Stadtraumes werden Maßnahmen zum Erhalt vorhandener Bäume und weitere Pflanzmaßnahmen festgesetzt. Auch die Festsetzung der örtlichen Bauvorschrift zur Begrünung der Grundstücke dient der Durchgrünung des Stadtraumes, in dem Schottergärten flächenmäßig begrenzt werden.

Wasser (Schmutz-, Oberflächen- und Grundwasser)

Das Schmutzwasser wird der örtlich vorhandenen Kanalisation zugeführt und in der Kläranlage gereinigt. Aufgrund des erhöhten Versiegelungsgrades gegenüber dem Bestand wird sich der Abfluss an Oberflächenwasser in Maßen erhöhen und die Grundwasserneubildung wird durch die Versiegelung der Flächen erfahrungsgemäß eingeschränkt. Das anfallende Niederschlagswasser wird der öffentlichen Regenwasserkanalisation zugeführt. Auf die Gefahr von oberflächennah anstehendem Grundwasser und entsprechende Schutzmaßnahmen für bauliche Anlagen wird im Bebauungsplan hingewiesen. Die Erheblichkeit der Auswirkungen wird insgesamt als gering eingestuft.

Luft und Klima

Hier sind keine Auswirkungen erkennbar, da von einer vergleichbaren Nutzung ausgegangen werden kann wie im näheren Umfeld bereits vorhanden. Damit sind keine beachtlichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

In der Nähe zum Plangebiet befinden sich zwei Kirchen, die von der Planung jedoch nicht substantiell betroffen sind. Im unmittelbaren Nahbereich befinden sich keine sonstigen Kultur-, oder Sachgüter im Sinne des Gesetzes. Hier sind insgesamt keine negativen Auswirkungen erkennbar.

⁴ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Niedersächsisches Bodeninformationssystem (NIBIS), Kartenserver - <https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

Begründung

6.3. Wechselwirkungen der Umweltbelange

Es bestehen zwischen den einzelnen genannten Schutzgütern und Aspekten des Naturhaushaltes, die zuvor betrachtet wurden, naturgemäß Wechselwirkungen. Es sind jedoch keine Wechselwirkungen erkennbar, die besonders hervortreten und damit beachtlich wären.

Mit den angestrebten Änderungen wird kein Vorhaben begründet oder vorbereitet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Zudem bestehen – wie dargelegt – keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b im BauGB genannten Schutzgüter.

6.4. Bilanzierung des Eingriffs

Bei der Bilanzierung des Eingriffs und der Kennzeichnung der Biotoptypen orientiert sich die Stadt Neustadt a. Rbge. an der Arbeitshilfe "Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW" mit Stand vom März 2008.

Bei der Bilanzierung des Ausgangszustandes wird der Biotopwert des aktuellen Bestandes analog zur Planung bewertet. Die privaten Grünflächen, wie auch die Flächen der Straßenverkehrsfläche, bleiben im Ausgangszustand und bei der Planung identisch. Lediglich die Intensität der Bebauung wird in der Ausgangslage mit einer GRZ von 0,2 niedriger bewertet, als dies bei den Festsetzungen im Bebauungsplan der Fall ist. Für den Untersuchungsraum ergibt sich für die Ausgangssituation (A) und für die Planung (B) jeweils folgender Zustand:

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums								
1	2	3a	3b	3c	4	5	6	7
Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Flächenanteil (in %)	Größe Ausgangsfläche	Fläche	Grundwert A bzw. P (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 4 x Sp 5)	Einzelflächenwert (Sp 3c x Sp 6)
1.1	Versiegelte Fläche, bebaubare Fläche, ca. GRZ 0,2, inkl. Überschreitung 50% (max.Versiegelung)	30 %	2.450 m ²	735 m ²	0	1	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten mit überwiegend fremdländischen Gehölze	70 %	2.450 m ²	1.715 m ²	2	1	2	3.430
4.4	Zier- und Nutzgarten mit überwiegend heimischen Gehölzen	100 %	711 m ²	711 m ²	3	1	3	2.133
1.1	Versiegelte Fläche, Straßenverkehrsfläche	100 %	380 m ²	380 m ²	0	1	0	0
Gesamtfläche				3.541 m²				
							Gesamtflächenwert A: 5.563	

Begründung

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	(WA1) versiegelte Fläche, bebaubare Fläche, GRZ 0,3 inkl. Überschreitung 50% (max.Versiegelung)	45 %	1.190 m ²	536 m ²	0	1	0	0
4.3	(WA1) Zier- und Nutzgarten mit überwiegend fremdländischen Gehölzen	55 %	1.190 m ²	655 m ²	2	1	2	1.309
1.1	(WA2) versiegelte Fläche, bebaubare Fläche, GRZ 0,4 inkl. Überschreitung 50% (max.Versiegelung)	60 %	1.260 m ²	756 m ²	0	1	0	0
4.3	(WA2) Zier- und Nutzgarten mit überwiegend fremdländischen Gehölzen	40 %	1.260 m ²	504 m ²	2	1	2	1.008
4.4	Private Grünfläche (naturnah) - Zier- und Nutzgarten mit überwiegend heimischen Gehölzen	100 %	711 m ²	711 m ²	3	1	3	2.133
1.1	Versiegelte Fläche, Straßenverkehrsfläche	100 %	380 m ²	380 m ²	0	1	0	0
Gesamtfläche				3.541 m²		Gesamtflächenwert B: 4.450		

C. Gesamtbilanz	Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A = Gesamtbilanz C
Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A = -1.113 Punkte	

In der Gesamtbilanz (C) ergibt sich eine negative Differenz des Zustandes des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Gesamtflächenwert B) abzüglich des Ausgangszustandes des Untersuchungsraumes (Gesamtflächenwert A) in der Größenordnung von **1.113 Punkten**.

Aufgrund der Festsetzungen im Rahmen der Planänderung ergibt sich somit ein rechnerisches Defizit, das im Wesentlichen aus der Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen resultiert. Für ein Planungsvorhaben der Innenentwicklung ist überwiegend anzunehmen, dass diese zu einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft führen als eine Entwicklung im Außenbereich. Somit ist dieser Vorteil auch für die vorliegende Planung anzunehmen, wodurch die negative Gesamtbilanz aufgewogen wird. Wie bereits zuvor dargelegt, ist bei Verfahren der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren zudem die Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

Die Möglichkeiten einer Minimierung des Eingriffs, etwa durch Reduzierung der Versiegelung bzw. der Grundflächenzahl, erscheinen im Rahmen der geplanten Nachverdichtung nicht möglich. Zur Durchgrünung des Stadtraumes und für eine begrenzte Kompensation des Eingriffs wird festgesetzt, für jeden geplanten Neubau einen standortgerechten Laubbaum auf den privaten Grundstücksflächen zu pflanzen bzw. einen zum Erhalt festgesetzten Baum langfristig in seinem Bestand zu sichern.

Begründung

6.5. Zusammenfassung der Umweltbelange und Klimaschutz

Gemäß den Grundsätzen der Bauleitplanung soll den Erfordernissen des Klimaschutzes bestmöglich nachgekommen und der erforderlichen Klimaanpassung bestmöglich Rechnung getragen werden. Hierunter werden zum einen unmittelbar wirksame Klimaschutzmaßnahmen verstanden, zum anderen sollen für den nicht vermeidbaren Teil der Klimaveränderungen Vorsorgemaßnahmen durch eine entsprechende Anpassung erfolgen, um den Folgen des Klimawandels entgegenzuwirken.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind aufgrund der Tatsache, dass es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, der im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, grundsätzlich nicht erforderlich. Dennoch wird zur Durchgrünung des Stadtraumes und für einen begrenzten Ausgleich ein Laubbaum je Neubau gepflanzt und der vorhandene Bestand gesichert. Für den Artenschutz erfolgt zudem eine Bauzeitenregelung, um den Eingriff zu minimieren. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes werden durch vermeidende Maßnahmen (Innenentwicklung) und ausgleichende Maßnahmen (Baumpflanzung) ausreichend berücksichtigt.

Grundsätzlich dient jede Nachverdichtung von vorhandenen Baugebieten, durch die ein weiterer Flächenverbrauch im Außenbereich minimiert werden kann, dem Klimaschutz. Die städtebauliche Nutzung orientiert sich dabei an der Obergrenze der möglichen Ausnutzung für Allgemeine Wohngebiete und dessen, was sich in das städtebauliche Umfeld einfügt. Die Nachverdichtung gewährleistet zudem eine bessere Ausnutzung der bereits vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur im vorhandenen Siedlungsbestand.

Im direkten Umfeld der künftigen Bebauung ist durch den höheren Versiegelungsgrad und die Reduzierung der Grünflächen mit einer Änderung der kleinklimatischen Verhältnisse zu rechnen, die im Gesamtkontext der Planung hingenommen werden.

Begründung

7. Planungshinweise und Verfahrensvermerke

7.1. Flächenbilanz

In der nachfolgenden Flächenbilanz werden die Flächenabgaben aus dem vorliegenden Bebauungsplan dargestellt:

Fläche	in Quadratmeter	Anteil in %
Geltungsbereich	3540 qm	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet (WA 1)	1190 qm	33,6 %
Allgemeines Wohngebiet (WA 2)	1260 qm	35,6 %
Private Grünfläche	710 qm	20,1 %
Straßenverkehrsfläche	380 qm	10,7 %

weitere Flächenangabe		
überbaubare Grundstücksbereiche (Baufenster)	1825 qm	

(alle Angaben auf 5 qm gerundet)

7.2. Bodenordnung, Durchführung, Kosten und Hinweise

Die überplanten Grundstücksbereiche sind bereits im Eigentum der privaten Vorhabenträger. Weitere bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Durchführung von Bauvorhaben ist möglich, sobald die Rechtsgrundlage gegeben und die Erschließung gesichert ist.

Erschließungskosten oder sonstige Kosten für die Stadt Neustadt a. Rbge. fallen nicht an.

7.3. Allgemeiner Hinweis

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

Begründung

7.4. Bearbeitung des Verfahrens

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung wurden ausgearbeitet von

.. plan Hc ..

Stadt- und Regionalplanung

Architekt · Stadtplaner

Dipl.-Ing. Ivar Henckel

Schmiedeweg 2

31542 Bad Nenndorf

Bad Nenndorf, den

7.5. Verfahrensvermerk

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 911 „Bonifatiusstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift, Stadtteil Poggenhagen, vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegen.

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

Neustadt a. Rbge., den

Stadt Neustadt a. Rbge.

Der Bürgermeister

Anlage 2

Karten - Lärmpegelbereiche

Schalltechnische Beurteilung, Gesellschaft für Technische Akustik mbH (GTA, Anlagen)



2.1 Verkehrslärm (tags), Erdgeschoss



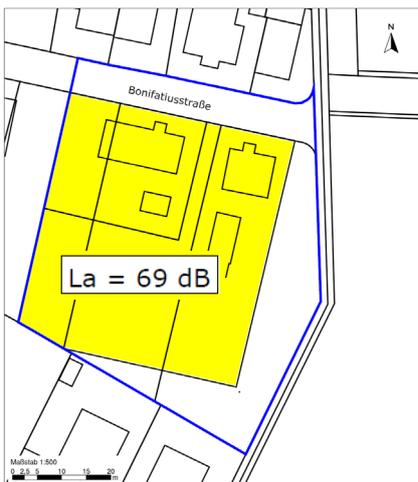
2.2 Verkehrslärm (tags), Obergeschoss



3.1 Verkehrslärm (nachts), Erdgeschoss



3.2 Verkehrslärm (nachts), Obergeschoss

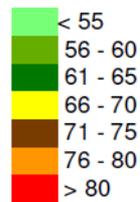


4.0 maßgeblicher Außengeräuschpegel

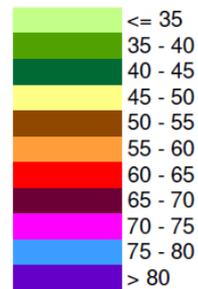
Zeichenerklärung

— Orientierungswert WA

Legende der Lärmwerte zu 4.0



Legende der Lärmwerte zu 2.1-3.2



Anlagen aus der schalltechnischen Untersuchung (Darstellungen unmaßstäblich verkleinert, genordet)