

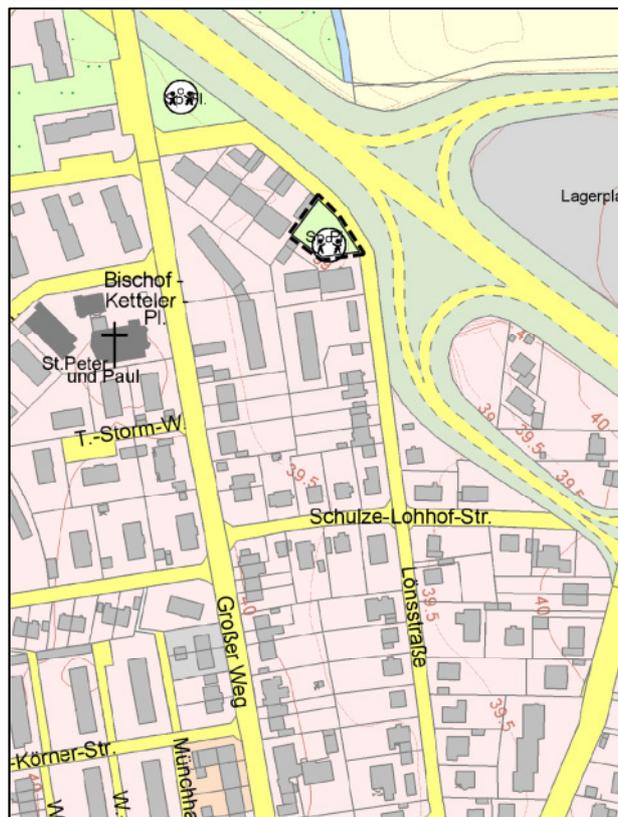
Begründung

Bebauungsplan Nr. 102 „Klagesäcker Nord“

beschleunigte 2. Änderung

Stadt Neustadt a. Rbge.

Kernstadt



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017 

Inhaltsverzeichnis

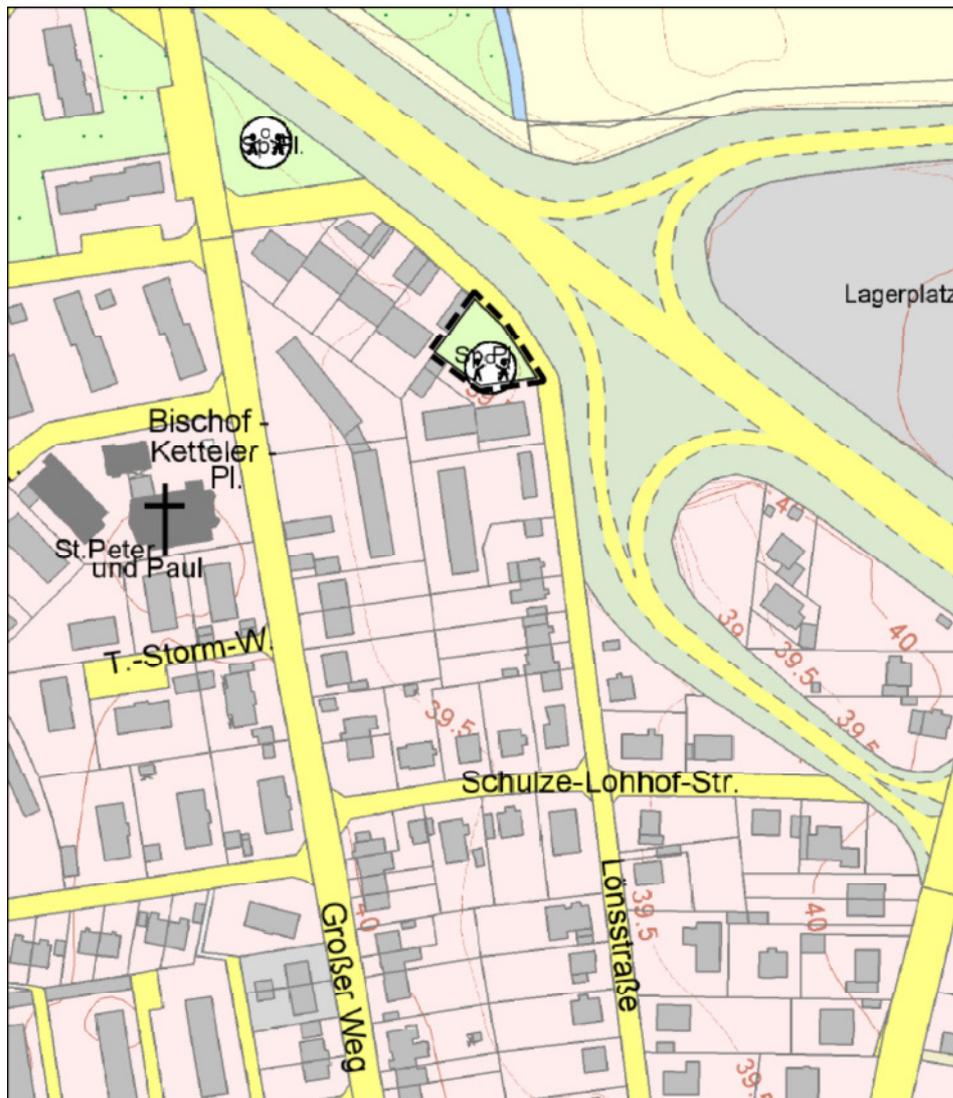
1. Allgemeines.....	3
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	3
1.2 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes	3
1.3 Ablauf des Planverfahrens und erhebliche Änderungen	4
1.4 Größe des Plangebietes.....	5
2 Rahmenbedingungen für die Änderung des Bebauungsplanes.....	5
2.1 Anpassung an die Raumordnung	5
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
2.3 Bebauungsplan.....	7
2.4 Landschaftsplan	7
2.5 Verfahren	7
3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen.....	8
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	8
3.2 Verkehrliche Erschließung	8
4 Grundsätzliche Belange.....	8
4.1 Ver- und Entsorgung.....	8
4.1.1 Abfallbeseitigung	9
4.1.2 Löschwasser	9
4.1.3 Oberflächenentwässerung	9
4.2 Immissionen	9
4.3 Hinweise	10
4.4 Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung	10
4.5 Private Belange.....	10
4.6 Natur- und Landschaftsschutz / Eingriffsregelung.....	12
5 Durchführung der Planung	14
5.1 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen.....	14
5.2 Flächenbilanz	14
5.3 Kosten für die Gemeinde	14

1. Allgemeines

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet dieser beschleunigten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 befindet sich im nordöstlichen Bereich der Kernstadt Neustadt a. Rbge., im nördlichen Bereich der Gemeindestraße „Lönsstraße“ (vgl. Abb. 1). Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst das Flurstück 16/13, Flur 4, Gemarkung Neustadt a. Rbge.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (verändert), © 2017 LGLN

1.2 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Das städtische Flurstück 16/13, Flur 4, Gemarkung Neustadt a. Rbge. befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 102 "Klagesäcker Nord", 1. Änd. Die Größe der Fläche beträgt 647 m² und ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Der Spielplatz wurde seitens des Fachdienstes Stadtgrün der Stadt Neustadt a. Rbge. bereits auf Grundlage der politischen Beschlussvorlage 2015/207 rückgebaut, so dass die Fläche derzeit lediglich eine Rasenfläche mit „kränkendem“ Baumbestand und geringer Aufenthaltsqualität darstellt.

Das städtische Flurstück 16/13, Flur 4 wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 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 allgemeinen Wohngebieten in einem Radius von 400 m 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 Bebauungsplanes Nr. 102 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 nur einzelfallbezogen erfolgen, sondern muss auf einer sozial- und bedarfsgerechten Konzeption für das gesamte Stadtgebiet beruhen. Diese Abwägungsgrundlage bildet die politisch beratene Beschlussdrucksache 2015/207 „Spiel- und Bolzflächen der Gruppe B gemäß Spielplatzkonzept: Ergebnisse der Bedarfsprüfung bei anstehenden Investitionen sowie Vorschlag zur weiteren Entwicklung der Spiel- und Bolzflächen der Gruppe B im Stadtteil Neustadt a. Rbge“. Hierzu hat der Ortsrat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 04.11.2015 folgenden Beschluss gefasst:

Der Spielplatz Lönsstraße wird zugunsten des Spiel- und Bolzplatzes Großer Weg nach Ablauf des 13-jährigen Abschreibungszeitraumes aufgegeben (hier 2016). Die Fläche des aufzugebenden Spielplatzes an der Lönsstraße kann als Grünfläche weiter genutzt werden. Eine Änderung des Bebauungsplans ist hierfür nicht erforderlich.

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.

Für das Grundstück gibt es Kaufinteressenten mit der Absicht, die Errichtung von Garagen für die umliegende Wohnbebauung zu realisieren. Der Bedarf an weiteren Stellplatzanlagen ist nach Abstimmungen der Fachverwaltungen in dem städtischen Quartier vorhanden. Somit sollen durch die Änderung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung der Garagenanlagen geschaffen und das Grundstück anschließend veräußert werden.

Dabei ist im Allgemeinen Wohngebiet die Überbauung von ca. 500 m² mit Garagen und Zufahrt vorgesehen, die verbleibenden ca. 150 m² sollen als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden. Hierzu hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 22.01.2018 einen entsprechenden Grundsatzbeschluss zur Aufstellung der 2. beschleunigten Änderung des Bebauungsplans gefasst.

1.3 Ablauf des Planverfahrens und erhebliche Änderungen

Tab. 1: Übersicht Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gemäß	Beschluss: 09.07.2018
-----------------------------	-----------------------

§ 2 Abs. 1 BauGB	Bekanntmachung:
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	Frist: bis 31.08.2018 Bekanntmachung: 14.07.2018
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 23.07.2018 Frist: bis 31.08.2018
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	Beschluss: 01.11.2018

Erhebliche Planänderungen während des Verfahrens: Keine

1.4 Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 647m².

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 (RROP 2016) als Mittelzentrum dargestellt. Die geringe Innenbereichsverdichtung für potentielle bauliche Nebenanlagen (Garagen/Stellplätze) auf einer ca. 500 m² großen Fläche steht den Zielen und Grundsätzen der regionalen Raumordnung nicht entgegen.

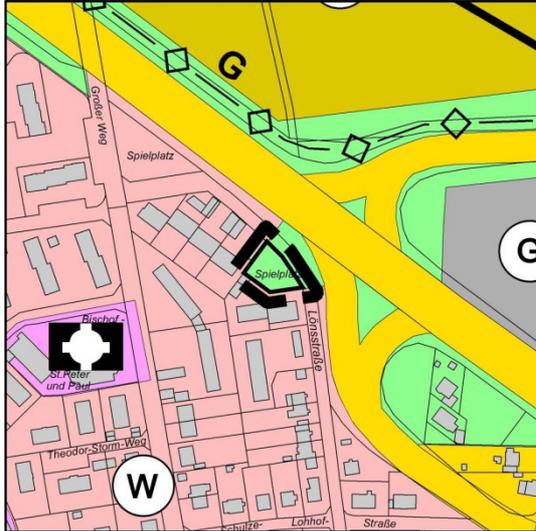
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. als „Öffentliche Grünfläche“ mit der Konkretisierung „Spielplatz“ dargestellt. Da der Spielplatz bereits nicht mehr ausgebaut ist und als solcher genutzt wird, wird durch die Änderung des Bebauungsplans die städtebauliche Entwicklung vor Ort nicht beeinträchtigt. Ein Teil der öffentlichen Grünfläche wird zudem als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt und ist als Freifläche zu erhalten.

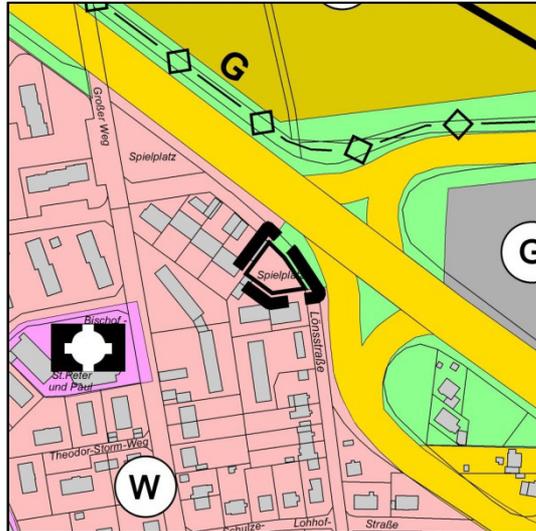
Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 in der Planzeichnung berichtigt.
Die geordnete städtebauliche Nutzung ist gewährleistet.

Abbildung 2: Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans und der zukünftigen, berichtigten Fassung

ALT



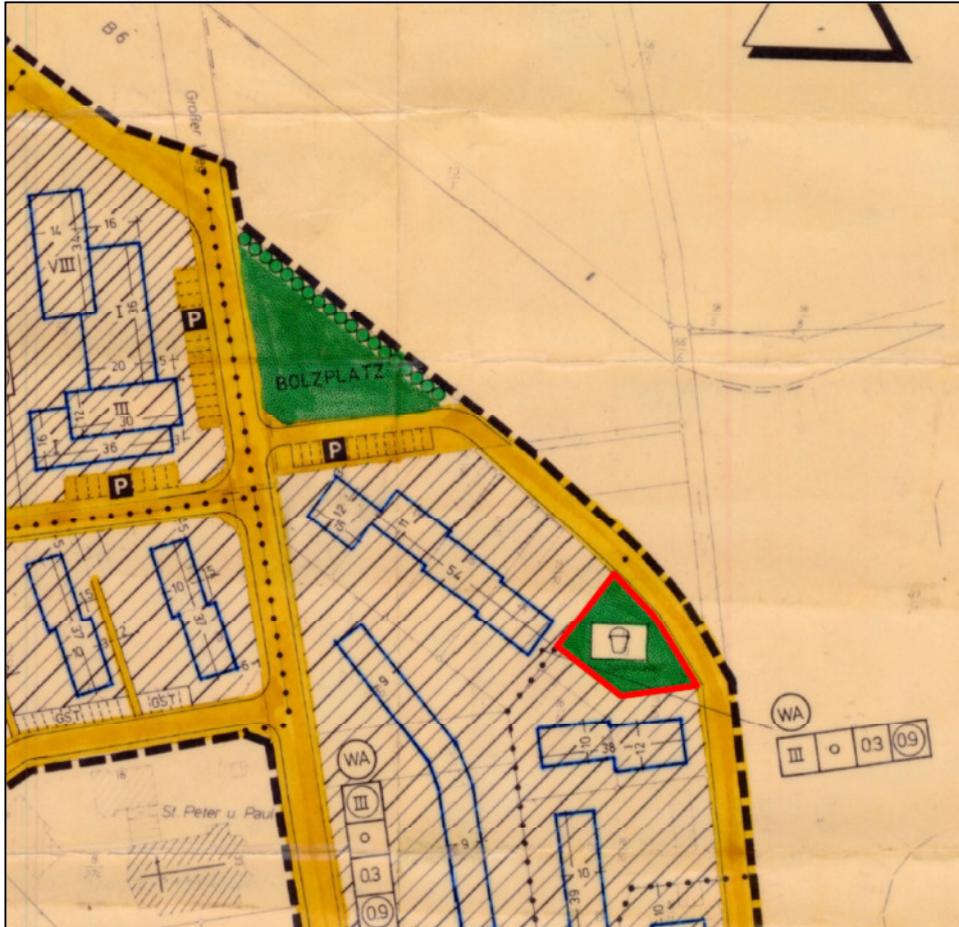
NEU



2.3 Bebauungsplan

Diese Bebauungsplanänderung umfasst einen Teilbereich des seit dem 29.12.1973 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 102 1. Änderung, dessen Festsetzungen durch die beschleunigte 2. Änderung in diesem Teilbereich mit Rechtskraft außer Kraft treten.

Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 102 1. Änderung



2.4 Landschaftsplan

Die Aussagen des Landschaftsplanes als gutachterlicher Fachplan für den Flächennutzungsplan wurden beachtet. Für die Planung relevante Aussagen liegen nicht vor.

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.

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 und Maß der baulichen Nutzung

Die Fläche wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt, damit die Nutzung sich in das umliegende „Allgemeine Wohngebiet“ integriert. Durch die Festsetzung Gemeinschaftsstellplätze/Gemeinschaftsgaragen sind im westlichen Bereich ausschließlich Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen im Sinn der § 12 BauNVO zulässig. Durch die Festsetzung eines Vollgeschosses als Höchstmaß werden mehrgeschossige Garagenanlagen vermieden.

Durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 kann der Bereich Gemeinschaftsstellplätze/Gemeinschaftsgaragen zu großen Teilen versiegelt und überbaut werden. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der GRZ für Garagen und Stellplätze bis höchstens 0,8 zulässig. Durch die Größe des Plangebietes und um dessen zweckmäßige städtebauliche Nutzung als Garagenanlage zu ermöglichen, wird von dieser Überschreitungsmöglichkeit Gebrauch gemacht. Die weitere Fläche ist zwingend von der Bebauung und Versiegelung freizuhalten. Hier ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum aus der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen (Mindestpflanzgröße 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm) und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang des Baumes ist eine Ersatzpflanzung entsprechend der o.g. Kriterien vorzunehmen.

Pflanzliste

Acer pseudoplatanus / Berg-Ahorn

Carpinus betulus / Hainbuche

Quercus robur / Stiel-Eiche

3.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird von der gewidmeten Straße „Lönsstraße“ aus erschlossen. Die verkehrliche Erschließung ist gesichert und wird weiter aufrechterhalten.

4 Grundsätzliche Belange

4.1 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung ist vorhanden. Das Grundstück ist erschlossen. Der zuständige Versorgungsträger für Strom und Gas sind die Stadtwerke Neustadt a. Rbge.

Die Wasserversorgung wird ebenso von den Stadtwerken Neustadt a. Rbge sichergestellt.

Die Anschlussmöglichkeit an das städtische Abwassernetz besteht über den Schmutzwasserkanal in der Straße Lösstraße.

Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4.1.1 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird durch die Abfallbeseitigungsgesellschaft der REMONDIS durchgeführt.

4.1.2 Löschwasser

Nach der Vorabbeteiligung der Stadtwerke Neustadt a. Rbge. vom 19.03.2018 kann im Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes aus dem vorhandenen Rohrnetz eine Löschwassermenge von 800 l/min über zwei Stunden bei ausreichendem Betriebsdruck bereitgestellt werden.

Die Löschwassermenge kann entsprechend nach DVGW Regelwerk (Arbeitsblatt W 405) aus zwei U-Hydranten entnommen werden, die sich in einem Umkreis von 100 m zum geplanten Wohngebiet befinden.

4.1.3 Oberflächenentwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser muss, wie es auch bei den umliegenden Grundstücken der Fall ist, über die Kanalisation abgeführt werden. Ein entsprechender Anschluss ist in der Straße Lösstraße bis zur Grundstücksgrenze gelegt worden. Ein Anschluss des Grundstückes wird durch den ABN Neustadt a. Rbge. kostenpflichtig hergestellt.

4.2 Immissionen

Es gehen Lärmimmissionen von der Bundesstraße B 6 aus. Durch die Änderung des Bebauungsplans werden jedoch keine Möglichkeiten zur Errichtung von Wohn- und Arbeitsstätten geschaffen. Somit wird den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprochen.

4.3 Hinweise

Archäologische Denkmalpflege

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden, so sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Neustadt a. Rbge. unmittelbar und unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Kampfmittel

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

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. 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 (E-Mail: LufABw1d@bundeswehr.org) einzureichen. Aufgrund der Nähe zum Flugplatz kann es zu Einschränkungen in der Kranhöhe kommen.

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.

4.4 Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erfordern die Bereitstellung ausreichender öffentlicher Spielflächen bzw. öffentlicher Grünflächen. In einem 300 m Radius um den bereits aufgegebenen Spielplatz an der Lönstraße befinden sich derzeit zwei ausgebaute Spielplätze. Der wegfallende Spielplatz ist bereits nicht mehr ausgebaut und wird auch nicht als Spielplatz genutzt. Ein Bedarf für diesen Spielplatz wird nicht mehr gesehen, sodass die Sicherung der Fläche für einen möglichen zukünftigen Ausbau nicht notwendig erscheint. Zudem kann auch hier festgestellt werden, dass eine Nutzung der Fläche als öffentliche Grünfläche nur wenig in Anspruch genommen wird.

Somit sind die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung nach ausreichend Spielflächen abgedeckt. Möglichkeiten zum kommunikativen Austausch bieten zusätzlich die Grundstücke des Geschosswohnungsbaus sowie der öffentliche Straßenraum.

4.5 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 der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes wird durch die Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt.

Das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage für die umliegenden Bereiche ergeben, wird ebenfalls nicht beeinträchtigt.

4.6 Natur- und Landschaftsschutz / Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren gelten für Fälle des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass für diese Bebauungsplanänderung die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist.

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

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß begrenzt. Es werden keine Außenbereichsflächen in Anspruch genommen.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Flurstück 16/13, Flur 4, Gemarkung Neustadt a. Rbge., welches im Bebauungsplan Nr. 102. 1. Änd. als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt ist. In der Realität handelt es sich um einen nicht mehr ausgebauten Spielplatz, auf dem keine Spielgeräte vorhanden sind. Die Fläche ist derzeit hauptsächlich durch eine Rasenfläche, Zierhecken und einen z.T. wenig vitalen Baumbestand, u.a. mit einer Eiche geprägt.

Abbildung 4: Luftbild des Grundstückes



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (verändert), 20017

Auf Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten liegen keine Hinweise vor.

Bei der Kennzeichnung der Biotoptypen und der Ermittlung des Kompensationsbedarfs orientiert sich die Stadt an der Arbeitshilfe „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (März 2008) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen.

Die Flächen im Plangebiet haben danach (Biotoptypenwertliste A) folgende Werte:

Tab. 2.: Übersicht Eingriffsbilanzierung

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums								
1	2	3a	3b	3c	4	5	6	7
Code (lt. Biotop- typen- wertliste)	Biototyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Flächen- anteil (in%)	Größe Ausgangs- fläche	Fläche	Grund- wert A bzw. P (lt. Biotoptypen- wertliste)	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert (Sp 4 x Sp 5)	Einzel- flächen- wert (Sp 3c x Sp 6)
*1)	öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz*1)			647 m ²	2	1	2	1.294
Gesamtfläche				647 m²	Gesamtflächenwert A:			1.294

*1 Die Biotoptypenanteile 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.

B. Zustand des Untersuchungsraums gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans								
1	2	3a	3b	3c	4	5	6	7
Code (lt. Biotop- typen- wertliste)	Biototyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Flächen- anteil (in%)	Größe Ausgangs- fläche	Fläche	Grund- wert A bzw. P (lt. Biotoptypen- wertliste)	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert (Sp 4 x Sp 5)	Einzel- flächen- wert (Sp 3c x Sp 6)
1.1	versiegelte Fläche (Allgemeines Wohngebiet/ 0,8)			518 m ²	0	1	0	0
4.4	Zier- und Nutzgarten mit ≥ 50% heimischen Gehölzen			129 m ²	3	1	3	387
Gesamtfläche				647 m²	Gesamtflächenwert B:			387

C. Gesamtbilanz	Gesamtfläche B - Gesamtfläche A	-907
------------------------	--	-------------

Aufgrund der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung ergibt sich ein Defizit in der ökologischen Wertigkeit von 907 Punkten.

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß begrenzt. Außenbereichsflächen werden nicht in Anspruch genommen. Diese Vorteile wiegen die verbleibende Beeinträchtigung auf; die Eingriffsregelung ist hier im beschleunigten Verfahren nicht anzuwenden. Die Regelungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz sind zu beachten.

Der zu pflanzende standortheimischer Laubbaum ist durch die zukünftigen Grundstückseigentümer zu pflanzen und zu pflegen. Dies ist durch den Kaufvertrag notariell zu sichern.

5 Durchführung der Planung

5.1 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist nicht erforderlich.

5.2 Flächenbilanz

Die folgende Tabelle stellt die Flächenbilanz für die beschleunigte 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 102 „Klagesäcker Nord“ mit den unterschiedlichen Nutzungen dar.

Tab. 3: Flächenbilanz Plangebiet

Allgemeines Wohngebiet (Gemeinschaftsgargen/Gemeinschaftsstellplätze)	518 m ²
Allgemeines Wohngebiet	129 m ²
Gesamtfläche	647 m²

5.3 Kosten für die Gemeinde

Der Stadt Neustadt a. Rbge. entstehen außer den Verwaltungskosten und verwaltungsinternen Planungskosten weitere Kosten für die Herstellung für die Hausanschlüsse an den Regenwasser- und Schmutzwasserkanal sowie für deren entsprechende Beiträge.

Nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung wird das Grundstück von der Stadt öffentlich zum Verkauf angeboten werden. Die Stadt Neustadt a. Rbge. rechnet hier mit Einnahmen in Höhe von ca. 32.000,00 €. Alle bei der Eigentumsübergabe entstehenden Kosten sind von dem Erwerber zu tragen.

Neustadt a. Rbge., den 29. November 2018

Stadt Neustadt a. Rbge.
- Fachdienst Stadtplanung -
Im Auftrag

gez. Schmidt

Verfahrensvermerke

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 102 „Klagesäcker Nord“, beschleunigte 2. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, vom 31.07.2018 bis einschließlich 31.08.2018 öffentlich ausgelegen.

Diese Planbegründung hat am Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in der Sitzung am 01.11.2018 teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den 30. November 2018

STADT NEUSTADT A. RBGE.
Der Bürgermeister

L.S.

gez. Uwe Sternbeck