

## **BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan Nr. 146  
„Hachland“, 7. vereinfachte  
Änderung,  
Stadtteil Neustadt, Stadt Neu-  
Stadt a. Rbge.

Ausgearbeitet von:

Dipl.-Ing. Georg Jonck  
(Baudirektor a.D.)  
Büro für  
Verkehrswertermittlung,  
Bauleitplanung und  
städtebauliche Beratung

Am Fahrhorstfelde 10  
30629 Hannover  
Tel.: (0511)587193  
Fax: (0511)6409348  
e-mail: georg.jonck@web.de

Entwurf:  
Geändert:

18.05.2001  
10.01.2002, 04.02.2002, 31.07.2002

## Begründung

### Zum Bebauungsplan Nr. 146 „Hachland“, 7. vereinfachte Änderung, Stadtteil Neustadt, Stadt Neustadt a. Rbge.

Der Bebauungsplan Nr. 146 „Hachland“ ist seit dem 19.04.1984 rechtsverbindlich. Er wurde zwischenzeitlich in 6 Teilbereichen geändert.

Ziel der Änderung ist die Festsetzung einer neuen überbaubaren Fläche für einen zusätzlichen Bauplatz zugunsten des östlich anschließenden landwirtschaftlichen Betriebes aus innerbetrieblichen Gründen. Für die südlich liegenden Flurstücke 44/124 und 44/125 ist seinerzeit eine Befreiung gemäß § 31 BauGB zum Zwecke einer Wohnbebauung erteilt worden. Aus Gründen der Rechtssicherheit werden diese Flurstücke in den Geltungsbereich der Änderung einbezogen.

Da der Bebauungsplan in den Grundzügen nicht verändert wird (Beibehaltung des Gebietscharakters MD, gleiche Grundflächenzahl von 0,25, nur ein zusätzlicher Bauplatz), reicht eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes zur Durchsetzung der o.g. Ziele aus.

Der östlich anschließende landwirtschaftliche Betrieb betreibt Rinder- und Milchviehhaltung und –aufzucht. In 90 m Entfernung von der östlichen Grenze des vorhandenen allgemeinen Wohngebietes steht ein Stallgebäude mit 90 Plätzen für Rinder und Milchkühe auf Gülle (ca. 40 Milchkühe und 50 Rinder). Der Mindestabstand zur Grenze des allgemeinen Wohngebietes muss 60 m betragen. Außerdem liegt das Stallgebäude im Osten, einer weniger häufigen Windrichtung (s.a. Anlage 1 zur Begründung).

Im an das Wohnhaus anschließenden Stallgebäude befinden sich 30 Plätze für die Aufzucht von Kälbern und Fressern auf Stroh. Die Entfernung zur östlichen Grenze des vorhandenen allgemeinen Wohngebietes beträgt über 60 m, die Entfernung der künftigen Bebauung im Dorfgebiet über 30 m. Die Mindestabstände der Gebietskategorien zu den Emissionsquellen sind also eingehalten worden.

Der vorhandene landwirtschaftliche Betrieb wird somit in der derzeitigen Nutzung nicht beeinträchtigt.

Zur Sicherung der Erschließung des nördlich entstehenden neuen Bauplatzes wurde die private Hofzufahrt mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger versehen. Die auf der neuen Baufäche vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen wurden durch die Festsetzung eines Leitungsrechts zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger gesichert (s.a. Anlage 2 zur Begründung).

Die textlichen Festsetzungen wurden hinsichtlich der Schaffung eines neuen Baurechts und dessen Reglementierung für die 7. vereinfachte Änderung neu gefasst.

Im Md<sub>e</sub> sind gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 5 (2) nur Nutzungen gemäß Ziff. 7 (Anlagen für örtl. Verwaltungen ...), und Ziff. 9 (Tankstellen) nicht zulässig (BauNVO vom 23.01.1990).

Der Ausschluss von Ziff. 3 (sonstige Wohngebäude) und Ziff. 9 (Gartenbaubetriebe) wurde nicht übernommen (BauNVO vom 01.10.1977). Der Ausschluss von Wohngebäuden würde den Zielen der 7. vereinfachten Ände-

zung widersprechen. Bei einer evtl. Umnutzung soll auch eine naheliegende Folgenutzung als Gartenbaubetrieb nicht ausgeschlossen werden.

Auch bei Bebauungsplanänderungen ist gemäß § 1a (2) Ziff. 2 BauGB die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz anzuwenden.

Es entfällt durch die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes eine Fläche von rd. 360 m<sup>2</sup> für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Diese wird durch die Festsetzung einer rd. 360 m<sup>2</sup> großen Streuobstwiese ersetzt (voller Ausgleich gemäß vereinf. Verfahren zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Kompensationsmaßnahmen von Nordrhein-Westfalen). Sie bildet einen geradezu klassischen Übergang zur landwirtschaftlichen Hofstelle.

Ein weiterer Ausgleich wird für entbehrlich gehalten, da die Grundflächenzahl von 0,25 wie in der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes erhalten bleibt. Das bedeutet, dass eine weitere Überbauung des östlich liegenden landwirtschaftlichen Betriebsgeländes aufgrund der im Westen festgesetzten neuen Bauflächen nicht mehr möglich ist, also nur eine Bauflächenverlagerung stattfindet, die nicht zu einer Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,25 führt.

Kosten für die Erschließung, Planung und sonstige unmittelbare Folgekosten entstehen der Stadt durch die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nicht.

Die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 146 „Hachland“ und die Begründung wurden vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 05.06.2003 gemäß §§ 9 Abs. 8 und 10 Abs.1 BauGB beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 23.06.2003

(Siegel)

gez. Kirchmann

Bürgermeisterin

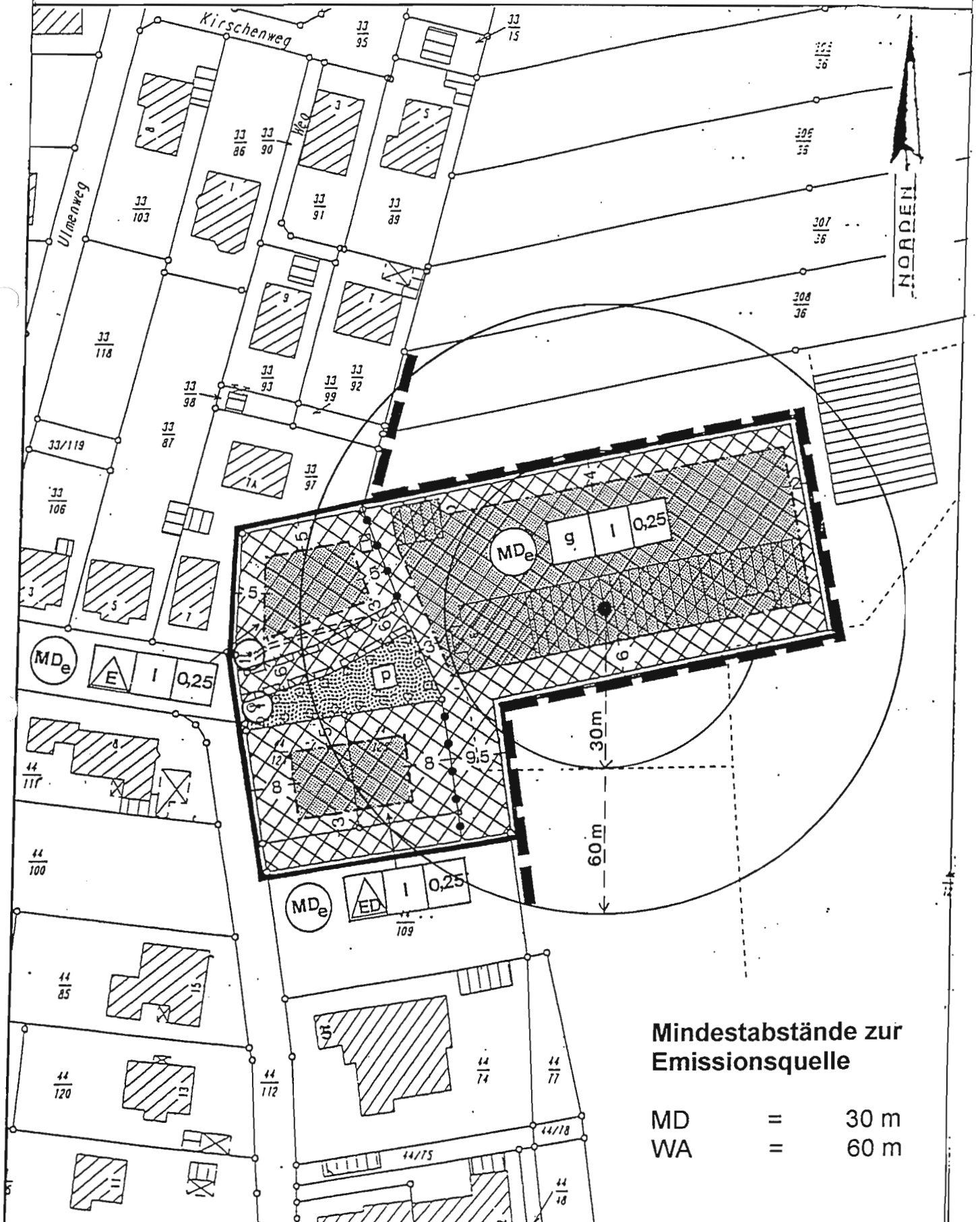
gez. Häsel

Stadtdirektor

7. vereinfachte Änderung

Anlage 1  
zur Begründung

Maßstab 1 : 1000



Mindestabstände zur Emissionsquelle

MD = 30 m  
WA = 60 m



Trasse der Ver- und Ent-  
sorgungsleitungen zum  
Haus Hachlandweg Nr. 9

