

**Begründung
zum Bebauungsplan
Nr. 159B „Zur Aue“
mit örtlicher Bauvorschrift
der Stadt Neustadt a. Rbge.
- beglaubigte Abschrift -**

Ausgearbeitet
Hannover, im September 2009

Susanne Vogel ■
■ Dipl.-Ing. Architektin
■ Bauleitplanung

Konkordiastr.14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511-45 34 40

mail: vogel@eike-geffers.de

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|-----------|
| I. Allgemeines | 4 |
| 1. Anlass der Planung | 4 |
| 2. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplans..... | 5 |
| 3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans..... | 5 |
| 4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung | 6 |
| 5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 6 |
| II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan | 7 |
| 1. Lage in der Gemeinde..... | 7 |
| 2. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur..... | 7 |
| 3. Topographie, Bodenverhältnisse, Entwässerung und Nutzung..... | 7 |
| III. Begründung der Festsetzungen | 7 |
| 1. Bebauungsvorschlag..... | 8 |
| 2. Art der baulichen Nutzung..... | 9 |
| 3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Höhenlage der Gebäude | 9 |
| 4. Örtliche Bauvorschrift..... | 10 |
| 5. öffentliche Straßenverkehrsfläche | 10 |
| 6. Grünflächen, Erhaltungsbindung..... | 10 |
| IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans | 11 |
| 1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung..... | 11 |
| 2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen | 11 |
| V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Belange des Umweltschutzes | 12 |
| 1. Erschließung | 12 |
| a) Verkehrserschließung | 12 |
| b) Ver- und Entsorgung | 12 |
| c) Oberflächenentwässerung | 13 |
| 2. Wohnbedarf der Bevölkerung..... | 13 |
| 3. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung..... | 13 |
| VI. Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) | 14 |
| A. Einleitung..... | 14 |
| 1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans..... | 14 |
| 2. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes | 15 |

| | |
|--|-----------|
| a) Fachgesetze | 15 |
| b) Fachpläne | 15 |
| B. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen | 15 |
| 1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands | 15 |
| a) Schutzgut „Boden“ | 16 |
| b) Schutzgut „Wasser“ | 16 |
| c) Schutzgut „Luft und Klima“ | 16 |
| d) Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ | 16 |
| e) Schutzgut „Landschaft und biologische Vielfalt“ | 17 |
| f) Schutzgut „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“ | 17 |
| g) EU-Schutzgebiete | 18 |
| h) Bewertung des derzeitigen Umweltzustands | 18 |
| 2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung | 19 |
| a) Schutzgut „Boden“ | 19 |
| b) Schutzgut „Wasser“ | 19 |
| c) Schutzgut „Luft und Klima“ | 20 |
| d) Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ | 20 |
| e) Schutzgut „Landschaft und biologische Vielfalt“ | 20 |
| f) Schutzgut „Mensch“ | 20 |
| g) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes | 20 |
| h) Bewertung des geplanten Umweltzustands | 20 |
| i) Bei Nichtdurchführung der Planung | 21 |
| 3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen | 21 |
| 4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten | 24 |
| C. Zusätzliche Angaben | 24 |
| 1. Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung | 24 |
| 2. Maßnahmen zur Überwachung | 24 |
| 3. Zusammenfassung | 24 |
| VII. Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange | 25 |
| VIII. Gewichtung des Abwägungsmaterials | 25 |
| Verfahrensvermerke | 26 |

I. Allgemeines

1. Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 159B „Zur Aue“ ist der Bedarf an Wohngrundstücken im Entwicklungsgebiet „Auenland“ der Kernstadt von Stadt Neustadt a. Rbge.

In der Neustädter Kernstadt liegt der Schwerpunkt zur Schaffung von Wohngrundstücken. Hier soll stetig ein Angebot vorgehalten werden. Dazu wurde 1997 eine Rahmenplanung für den Bereich „Auenland“ erarbeitet, die die abschnittsweise Umsetzung der Wohnbebauung vorsieht (vgl. den folgenden Planausschnitt).



Ausschnitt aus „Stadtentwicklung „Auenland“, Rahmenplanung 1997
– Gesamtkonzept“

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 159B liegt am Südrand des Entwicklungsbereichs „Auenland“. Nach der ursprünglichen Zeitplanung sollte er bereits zu einem früheren Zeitpunkt entwickelt werden, was daran scheiterte, dass die Flächen bisher nicht für eine bauliche Nutzung zur Verfügung standen.

Daher wurden zunächst die nördlich, östlich und westlich angrenzenden Flächen entwickelt, die inzwischen fast vollständig bebaut sind.

Nachdem die Eigentümer der Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 159B bereit sind, ihre Flächen zu verkaufen, soll nun dieses Plangebiet umgesetzt werden, bevor die bauliche Entwicklung weiter in die freie Landschaft geführt wird. Die Fläche ist

zwischenzeitlich von allen Seiten umbaut, so dass der Eindruck einer „großen Baulücke“ in innerstädtischer Lage entsteht. Aus städtebaulicher Sicht ist daher die Bebauung wünschenswert.

2. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplans

Ziele des Bebauungsplans sind

- eine Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche,
- Fußweganbindungen am Nord- und Ostrand des Plangebiets an die bestehenden Grünzüge.

Die Planung hat den Zweck, etwa 30 Wohngrundstücke zur Deckung des Wohnbedarfs in Neustadt bereitzustellen.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Wohnhäuser und für die Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen zu schaffen. Die Flächen im Plangebiet gehören zum Außenbereich. Die geplante bauliche Nutzung kann daher nur durch einen Bebauungsplan ermöglicht werden.

3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= **Plangebiet**) muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt.

Zweckmäßigkeit der Abgrenzung

In das Plangebiet wurden zunächst die Ackerflächen einbezogen, auf denen die geplante Bebauung entstehen soll. Außerdem wurde das vorhandene Wohnhaus auf dem Grundstück „Kleiner Tösel 32A“ mit Nebengebäuden in das Plangebiet einbezogen, um die zulässige Nutzung einheitlich regeln zu können.

In das Plangebiet wird außerdem das Flurstück 165/3 in das Plangebiet einbezogen, das im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 153 „Memeler Straße – Nord“ liegt. Es ist im Bebauungsplan Nr. 153 als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Als Teil eines Wohngrundstücks ist es jedoch aufgrund seiner in den Straßenraum ragenden Form kaum geeignet. Für die künftige Wohnbebauung werden zusätzliche Stellplätze im Straßenraum des Albrecht-Lodemann-Wegs benötigt. Daher wird das Flurstück 165/3 in das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 159B einbezogen und entsprechend überplant. Dieser Teil des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 153 wird durch den Bebauungsplan Nr. 159B aufgehoben.

Grundsatz der Konfliktbewältigung

Nachteilige Auswirkungen sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans und die damit angestrebten Nutzungen für die angrenzenden Flächen außerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten:

Das Plangebiet ist an allen Seiten von rechtskräftigen Bebauungsplänen umgeben:

- im Norden der Bebauungsplan Nr. 159 E1/E2 „Nördlich Ahnsförth“,
- im Osten der Bebauungsplan Nr. 159 A2 „In der mittelsten Wandlung“,
- im Süden der Bebauungsplan Nr. 153 „Memeler Straße – Nord“,
- im Westen der Bebauungsplan Nr. 159 C1 „Nördliches Kuhlager“

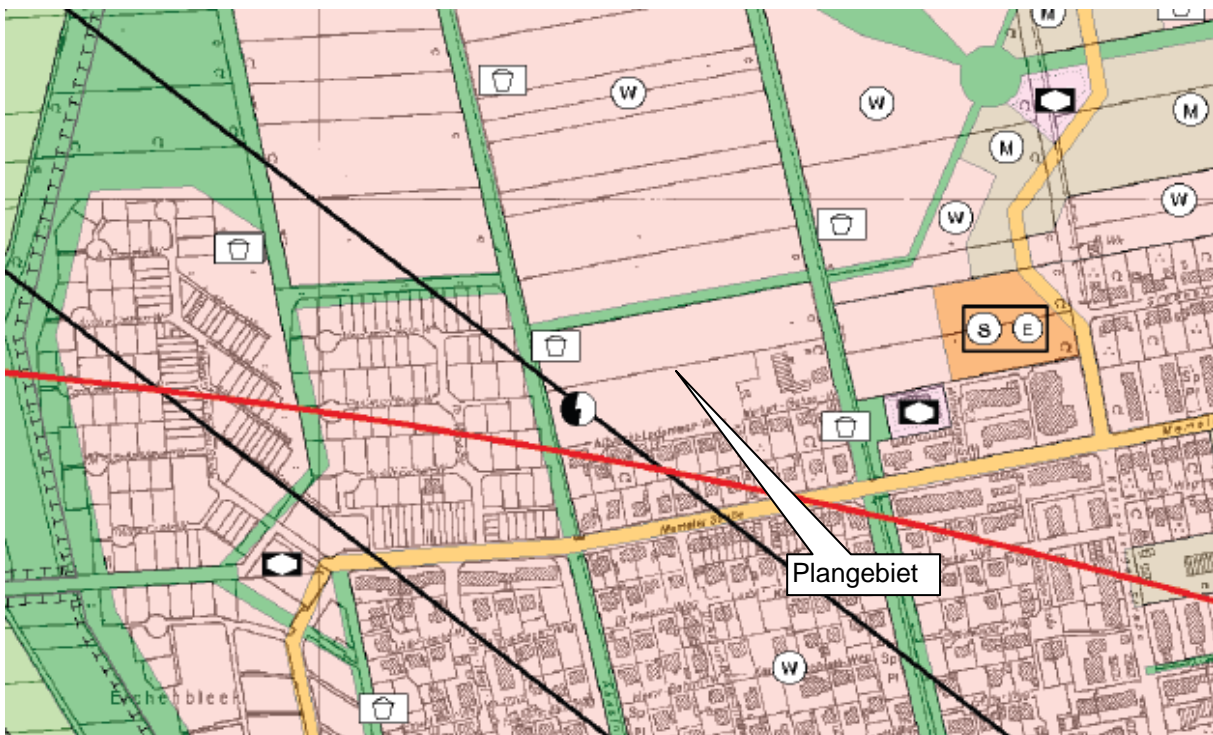
Unmittelbar an das Plangebiet grenzen die in diesen Bebauungsplänen festgesetzten Grünanlagen. Die angrenzenden Wohngrundstücke sind in allen vier Bebauungsplänen als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Das entspricht der geplanten Nutzung im Plangebiet. Nachteilige Auswirkungen durch die geplante Wohnbebauung sind daher nicht zu erwarten.

4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt. Dieser ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Darüber hinausgehende Ziele der Raumordnung bestehen nicht.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Die Flächen im Plangebiet sind als Wohnbaufläche dargestellt (vgl. den folgenden Planausschnitt).

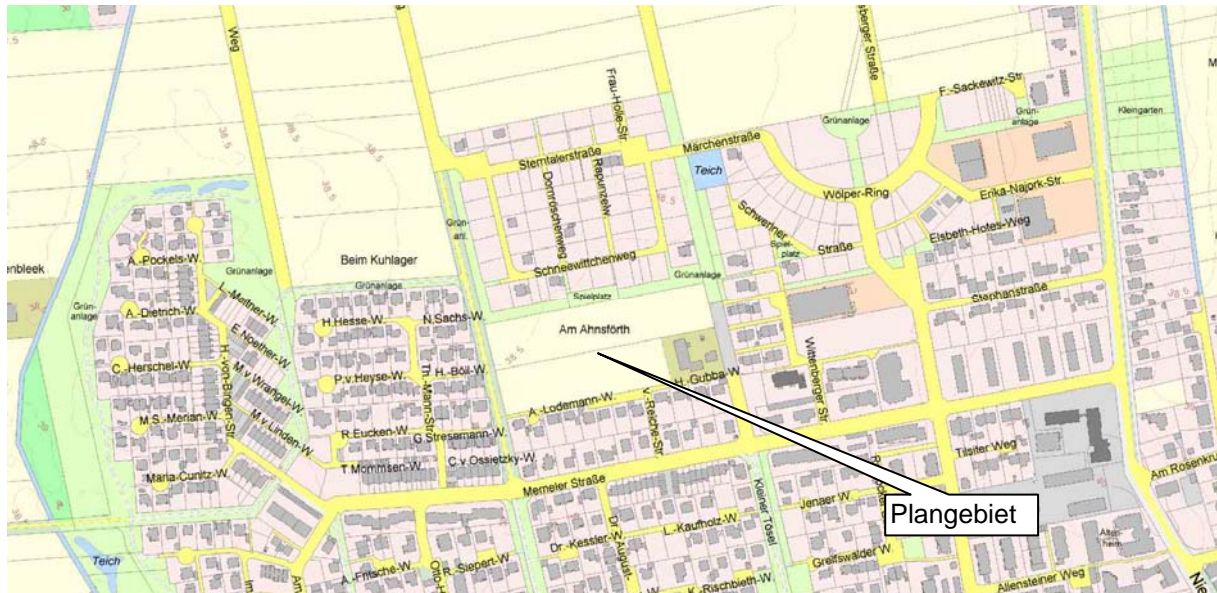


Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge.
ohne Maßstab



II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Lage in der Gemeinde

Das Plangebiet liegt am Nordrand des Stadtteils Neustadt a. Rbge. im Bereich „Auenland“, zwischen dem Albrecht-Lodemann-Weg und Herbert-Gubba-Weg im Süden, dem Weg „Kleiner Tösel im Osten, dem Weg „Ahnstörth“ im Westen und der vorhandenen Bebauung am Schneewittchenweg im Norden (vgl. den folgenden Kartenausschnitt).



Lage des Plangebiets

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

2. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rd. 2,2 ha.

Die für die geplante Bebauung vorgesehene Fläche umfasst den überwiegenden Teil des Flurstücks 557/164 sowie das gesamte Flurstück 556/162. Die **Hannoversche Volksbank Projektentwicklung GmbH (HVP)** plant diese Flächen zu erwerben. Sie hat dazu mit den Grundstückseigentümern Kaufverträge mit aufschiebender Bedingung geschlossen. Sie wird die Wohngrundstücke auf der Grundlage eines Vertrages mit der Stadt erschließen und an Bauinteressenten veräußern. Der bebaute Teil des Flurstücks 557/164 bleibt zum überwiegenden Teil im Eigentum der bisherigen Besitzer.

Das Flurstücke 165/3 ist Eigentum der Stadt Neustadt a. Rbge.

3. Topographie, Bodenverhältnisse, Entwässerung und Nutzung

Die Bestandsaufnahme der Topographie, der Bodenverhältnisse, der Entwässerung und der Nutzung wird im Umweltbericht dokumentiert (vgl. unten Abschnitt VI.B.1.).

III. Begründung der Festsetzungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die oben in Abschnitt I.2. dargelegt wurden. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

1. Bebauungsvorschlag

Bei der Erarbeitung des Bebauungsvorschlags (vgl. Seite 11) waren folgende Rahmenbedingungen und Entwurfsziele zu beachten:

- Die geplante Bebauung soll mit freistehenden Einfamilienhäusern als Einzel- oder Doppelhäuser mit einem Vollgeschoss erfolgen.
- Die Erschließung erfolgt über die von-Reiche-Straße und endet im Plangebiet als Sackgasse.
- Nach den Erfahrungen in den angrenzenden Baugebieten ist davon auszugehen, dass aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet nicht möglich sein wird. Daher sind ausreichend Flächen für eine Rückhaltung vorzusehen.
- Aus den Höhenverhältnissen ergeben sich zwei Entwässerungsabschnitte im Plangebiet: einen westliche Teil, der in den Graben am Weg „Ahnsförth“ entwässert und einen östlichen Teil der in den Graben am Weg „Kleiner Tösel“ entwässert. Im Westen kann die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des Oberflächenwassers über eine Verbreiterung des Grabens erreicht werden, im Osten durch eine Erweiterung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens.
- Im Plangebiet sind Flächen für einen öffentlichen Kinderspielplatz vorzusehen.
- Für Fußgänger und Radfahrer sind Anschlüsse an das bestehende Fuß- und Radwegnetz vorzusehen.

Unter Beachtung dieser Rahmenbedingung wurde ein Bebauungsvorschlag erarbeitet. Er zeigt eine mögliche Bebauung des Plangebiets, die den Zielvorstellungen der Stadt Neustadt a. Rbge. entspricht.

Bauliche Nutzung

Aus dem Rahmenplan ergibt sich die Nutzung im Plangebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern. Geplant sind drei Bautiefen in Nord-Süd-Richtung. Die südliche Bautiefe wird direkt von den vorhandenen Straßen „Albrecht-Lodemann-Weg“ und „Herbert-Gubba-Weg“ erschlossen. Die mittlere und nördliche Bautiefe werden über die geplante Stichstraße erschlossen. Nach dem Bebauungsvorschlag können rd. 30 Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Der überwiegende Teil der Grundstücke hat eine Größe von rd. 600 m² (20 x 30). Es sind auch einige kleinere Grundstücke geplant, um unterschiedliche Wohnbedürfnisse abdecken zu können.

Erschließung

Wie im Rahmenplan vorgesehen, erfolgt die Erschließung von der von-Reiche-Straße aus. Die neue Straße mit einer Breite von 6 m wurde gegenüber der von-Reiche-Straße leicht nach Osten verschwenkt, um den Straßenabschnitt zu gliedern und zu große gerade Straßenlängen zu vermeiden.

Nach zwei Bautiefen verzweigt die Straße nach Westen und Osten.

Der westliche Straßenabschnitt endet nach etwa 80 m in einem Wendeplatz mit einem Durchmesser von 18 m. Vom Wendeplatz aus werden in westlicher Richtung zwei Hinterlieger über einen privaten Stichweg erschlossen. In dem Stichweg und der Verlängerung bis zum Graben ist ein Leitungsrecht für die Ableitung des Oberflächenwassers in den Graben vorzusehen.

Der östliche Straßenabschnitt ist relativ kurz und erschließt nur 5 Baugrundstücke. Hier genügt eine Straßenbreite von 4,5 m. Ein Wendepunkt ist aufgrund der geringen Länge des Straßenabschnitts nicht erforderlich. Die Anwohner müssen daher ihren Müll an den Straßenabzweig bringen. Dafür ist ein Müllsammelplatz vorgesehen.

Um eine Durchlässigkeit des Plangebiets für Fußgänger und Radfahrer zu schaffen, wird an zwei Stellen eine Anbindung an das bestehende Fuß- und Radwegnetz geschaffen: Im westlichen Teil der Stichstraße wird über einen 3 m breiten Fußweg eine Anbindung nach Norden zum bestehenden Grünzug und zu dem Kinderspielplatz vorgesehen. Vom Ende des östlichen Stichwegs führt ein Fuß- und Radweg bis zu der Fläche, die für die Erweiterung des Regenrückhaltebeckens benötigt wird. Über diese Fläche kann der Weg nach Osten innerhalb des Unterhaltungstreifens für das Regenrückhaltebecken zum Fußweg „Kleiner Tösel“ geführt werden.

Grünflächen

Im Plangebiet wird ein öffentlicher Spielplatz für Kinder im Alter von 6 - 12 Jahren erforderlich. Der Bedarf kann durch eine Erweiterung des vorhandenen Spielplatzes am Schneewittchenweg gedeckt. So kann ein zentral gelegener, großzügiger Spielplatz entstehen.

Außerdem werden Grünflächen benötigt, die der Oberflächenentwässerung dienen: Am Westrand wird für den vorhandenen Graben wie im nördlich angrenzenden Baugebiet „Nördlich Ahnsförth“ eine Verbreiterung um 9 m vorgesehen. Damit wird eine Abflachung der sehr steilen Böschungen ermöglicht. Außerdem wird so das Rückhaltevolumen des Grabens vergrößert, das für die Oberflächenentwässerung des westlichen Teils des Plangebiets benötigt wird.

In der Nordostecke wird eine rd. 440 m² große Fläche für die Erweiterung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens benötigt, die der Oberflächenentwässerung des östlichen Teils des Plangebiets dient. Auch sie ist im Bebauungsvorschlag entsprechend berücksichtigt.

2. Art der baulichen Nutzung

Aus den dargestellten Zielvorstellungen ergibt sich die geplante Nutzung des Plangebiets (vgl. den **Bebauungsvorschlag**). Im Bereich der geplanten Wohnbebauung können insgesamt rd. 30 Baugrundstücke entstehen. Die Flächen werden dafür als „**Allgemeines Wohngebiet**“ (**WA**) festgesetzt. Das entspricht auch der Festsetzung, die die Stadt für die angrenzenden Grundstücke gewählt hat.

Neben Wohnhäusern sollen auch dem Gebiet dienende Versorgungseinrichtungen und nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig sein. Eine scharfe Funktionstrennung von Wohnen und Arbeiten, wie sie mit der Festsetzung eines „Reinen Wohngebiets“ (**WR**) verbunden wäre, entspricht nicht den Zielen der Stadt.

3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Höhenlage der Gebäude

Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgesetzt, dass auf den geplanten Baugrundstücken ein „normales“ Einfamilienhaus gebaut werden kann. Es werden daher **ein Vollgeschoss** und eine **Grundflächenzahl von 0,35** zugelassen. Die Festsetzung einer Mindestgröße der Baugrundstücke ist nicht erforderlich. Die HVP als Eigentümerin der Flächen im Plangebiet beabsichtigt, die Flächen so parzellieren zu lassen, wie das im Bebauungsvorschlag vorgesehen ist.

Ziel der Festsetzung der **Bauweise** ist es, den vorhandenen Charakter der an das Plangebiet grenzenden Bebauung zu bewahren, der überwiegend von freistehenden Einfamilienhäusern

(Einzelhäusern) geprägt ist (vgl. den Plan „Bestandsaufnahme“). Um dies zu erreichen, wird im WA „**offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**“ festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch **Baugrenzen** so festgesetzt, dass die Bebauung von der neuen Planstraße mindestens 3 m Abstand hält.

4. Örtliche Bauvorschrift

Durch die örtliche Bauvorschrift werden besondere Anforderungen an die Gestaltung der geplanten Bebauung gestellt. Es soll erreicht werden, dass die neuen Häuser die wichtigsten Merkmale einhalten, die das Erscheinungsbild der vorhandenen, ortstypischen Bebauung prägen. Charakteristisch für das Erscheinungsbild des Ortes sind in erster Linie die Dächer der Häuser. Bei den Außenwänden führt eine einheitliche Gestaltung schnell zu Uniformität. Deshalb werden nur Regelungen für die Dachform und die Dachfarben getroffen, um ein Mindestmaß an Einordnung zu gewährleisten. Weiterhin werden die Höhenlage der Gebäude begrenzt und gestalterische Anforderungen an die Einfriedungen zu den öffentlichen Flächen vorgeschrieben.

5. öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die geplante Verkehrserschließung ist oben in Abschnitt III.1. bereits ausführlich erläutert. Die Verkehrsflächen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Außerdem werden am Nordrand des Plangebiets zwei Fuß- und Radwege festgesetzt, durch die Verbindungen zum Spielplatz am Nordrand des Plangebiets und zu den angrenzenden Grünzügen geschaffen werden. Der Fußweg in der Nordostecke kann über den Unterhaltungstreifen im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens geführt werden.

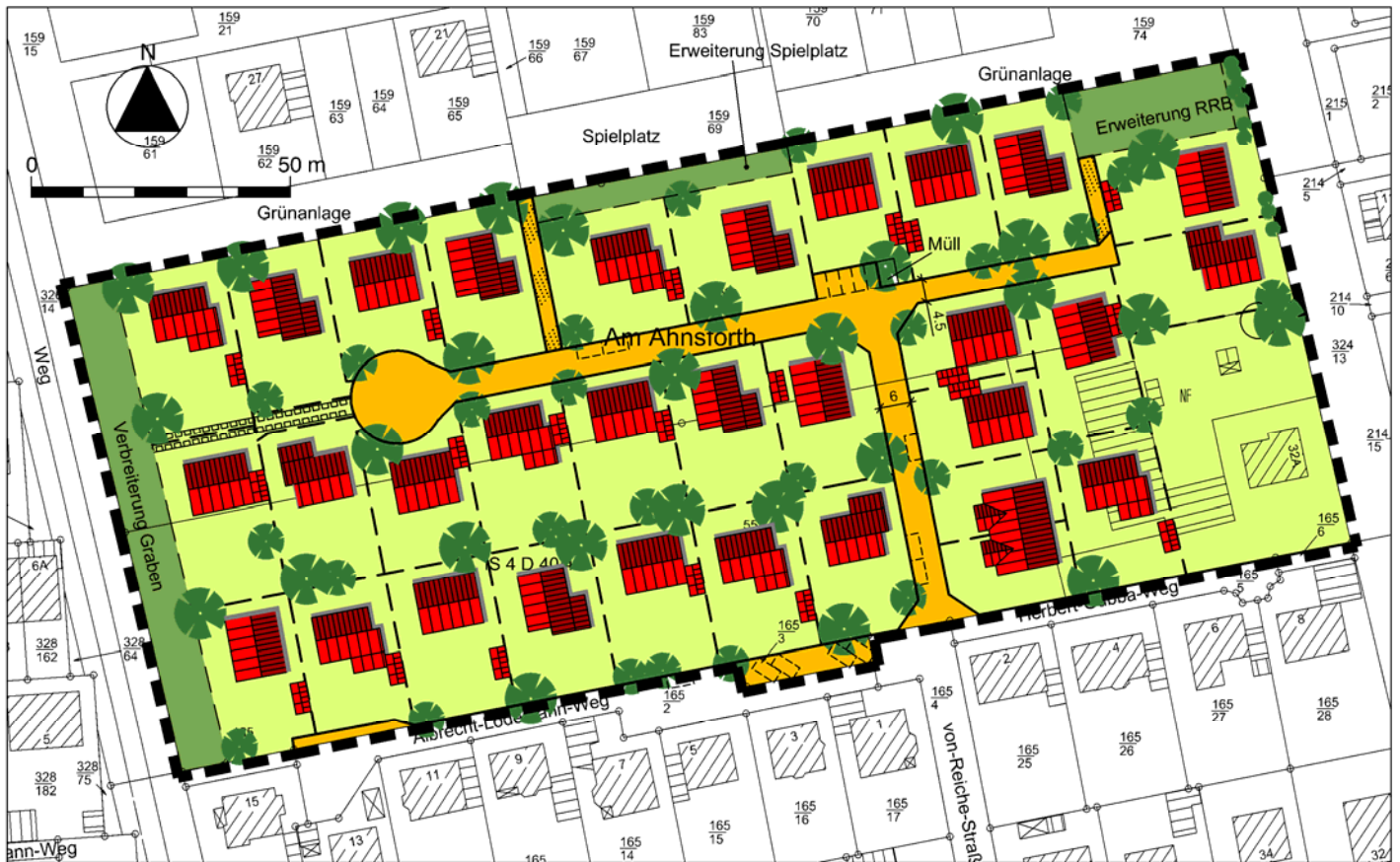
6. Grünflächen, Erhaltungsbindung

Im Plangebiet wird ein öffentlicher Kinderspielplatz erforderlich. Der Standort wurde so gewählt, dass die vorhandene Spielplatzfläche am Nordrand des Plangebiets erweitert wird. Dadurch ergibt sich ein großzügiger Spielplatz innerhalb der Grünfläche. Die Fläche ist rd. 250 m² groß. Sie deckt den Bedarf im Plangebiet.

Am West- und Nordostrand werden die Flächen, die für die Anlagen zur Rückhaltung des Oberflächenwassers als öffentliche Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt.

In der Nordostecke des Flurstücks 557/164 gibt es einen großen, erhaltenswerten Walnussbaum. Er wird zur Vermeidung von Beeinträchtigungen mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt.

Außerdem steht am Westrand des Wegs „Kleiner Tösel“ eine ökologisch wertvolle Schlehenhecke, die auch den Ostrand des Flurstücks 556/162 erfasst (vgl. das Luftbild auf Seite 17. Soweit die Hecke auf der öffentlichen Wegefläche liegt ist eine planungsrechtliche Absicherung nicht erforderlich. Für den Abschnitt, der im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens liegt, wird eine Erhaltungsbindung festgesetzt. Im Bereich der geplanten Baugrundstücke wird auf die Festsetzung einer Erhaltungsbindung verzichtet.



Gemeinde Neustadt a. Rbge., Bebauungsplan Nr. 159B „Zur Aue“, Bebauungsvorschlag

IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Zur Durchführung des Bebauungsplans müssen die festgesetzten öffentlichen Straßen und Wege und die öffentlichen Grünflächen (Spielplatz, Regenrückhaltebecken) hergestellt werden. Die Stadt beabsichtigt, die **HVP** als Erschließungsträger mit der Durchführung dieser Maßnahmen zu beauftragen.

Die Erschließungskosten werden zu 100 % vom Erschließungsträger getragen. Näheres regelt ein Erschließungsvertrag, der zwischen Stadt und HVP geschlossen wird.

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Flächen im Plangebiet, die für eine Bebauung neu parzelliert werden müssen, werden Eigentum der HVP. Sie kann die Flächen ohne Schwierigkeiten nach den Festsetzungen des Bebauungsplans neu aufteilen. Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist daher im Plangebiet nicht erforderlich.

V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Belange des Umweltschutzes

1. Erschließung

Die Belange

- des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebauliche Entwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB),
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs. 6 Nr. 8.d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 8.e BauGB) und
- des sachgerechten Umgangs mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7.e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

- eine den Anforderungen des § 5 NBauO genügende Verkehrserschließung,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasversorgungsnetz und an das Telekommunikationsnetz,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- eine ausreichende Löschwasserversorgung.

Dies ist gewährleistet.

a) Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung wurde bereits in Abschnitt III.1 und III.5 erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen des § 5 NBauO genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

b) Ver- und Entsorgung

Träger der Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung sind die **Stadtwerke Neustadt a. Rbge. GmbH**. Für die Versorgung des Plangebiets muss das Leitungsnetz entsprechend erweitert werden. Das ist möglich.

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet erfordert nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW für das festgesetzte „Allgemeine Wohngebiet“ (WA) (weniger als drei Vollgeschosse, GFZ bis 0,6 und Gefahr der Brandausbreitung: klein) 800 l/min über einen Zeitraum von zwei Stunden. Diese Wassermenge kann aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden.

Träger des Telekommunikationsnetzes ist bisher die **Deutsche Telekom AG**. Für die geplante Bebauung muss das Leitungsnetz erweitert werden.

Träger der Abfallbeseitigung ist die **Abfallwirtschaft Region Hannover**. Die Verkehrsflächen sind so festgesetzt, dass die Müllfahrzeuge fast alle Baugrundstücke ohne Schwierigkeiten erreichen können. Die geplanten Hinterlieger am Westrand des Plangebiets müssen an den Tagen, an denen der Müll abgeholt wird, ihren Müll nach vorne an die Straße bringen. Das ist bei den geringen Entfernungen zumutbar. Für die Bewohner des östlichen Straßenabschnitts ist dafür im Kreuzungsbereich ein Müllsammelplatz festgesetzt.

Träger der Abwasserbeseitigung ist der **Abwasserbehandlungsbetrieb Neustadt a. Rbge** (ABN). Das Plangebiet wird an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

c) Oberflächenentwässerung

Aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet ist eine Versickerung des Oberflächenwassers nur eingeschränkt möglich. Das überschüssige Regenwasser muss daher gedrosselt in die vorhandenen Gräben abgeleitet werden. Um diese Drosselung zu erreichen, sind entsprechende Flächen für eine Rückhaltung des Oberflächenwassers festgesetzt.

2. Wohnbedarf der Bevölkerung

Durch den Bebauungsplan werden Grundstücke für den Bau von Wohnhäusern geschaffen. Geplant sind Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser. Insgesamt entstehen ca. 1,88 ha Nettobauland, die als WA festgesetzt sind. Nach dem Bebauungsvorschlag können darauf rd. 30 Wohngrundstücke entstehen. Damit leistet der Bebauungsplan einen Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs im Stadtteil Neustadt a. Rbge. **Das ist das wesentliche Ziel des Bebauungsplans.**

3. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erfordern die Bereitstellung ausreichender öffentlicher Spielflächen. Der Bedarf wird in Anlehnung an das bisherige Nieders. Gesetz über Spielplätze ermittelt, das im Dezember 2008 auf. Danach wird für die Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren eine nutzbare Spielplatzfläche benötigt, deren Größe 2 % der zulässigen Geschossfläche (§ 20 BauNVO) im WA beträgt. Bei der Größe des festgesetzten WA (18.800 m²) und des dafür festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung (GRZ, Zahl der Vollgeschosse) errechnet sich eine zulässige Geschossfläche von rd. 9.418 m². Das ergibt im Plangebiet einen Bedarf an nutzbarer Spielplatzfläche von rd. 188 m².

Der im Plangebiet festgesetzte Spielplatz hat eine Größe von rd. 250 m². Zusammen mit dem vorhandenen Spielplatz erfüllt er die Mindestgröße an nutzbarer Spielplatzfläche von 300 m² leicht. Er kann damit den Bedarf an Spielplatzfläche im Plangebiet decken. Er ist von allen Grundstücken im Plangebiet auf einem Weg von nicht mehr als 400 m erreichbar.

VI. Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung. Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden, beschrieben und gewertet. Inhalt und Gliederung des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage zum BauGB.

A. Einleitung

1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Norden der Ortslage von Neustadt, zwischen dem Albrecht-Lodemann-Weg und Herbert-Gubba-Weg im Süden, dem Weg „Kleiner Tösel im Osten, dem Weg „Ahnsförth“ im Westen und der vorhandenen Bebauung am Schneewittchenweg im Norden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 2,2 ha.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 159B „Zur Aue“ ist eine Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern.

Das Plangebiet wird dazu zum überwiegenden Teil als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Insgesamt können im Plangebiet rd. 30 Einfamilienhäuser entstehen.

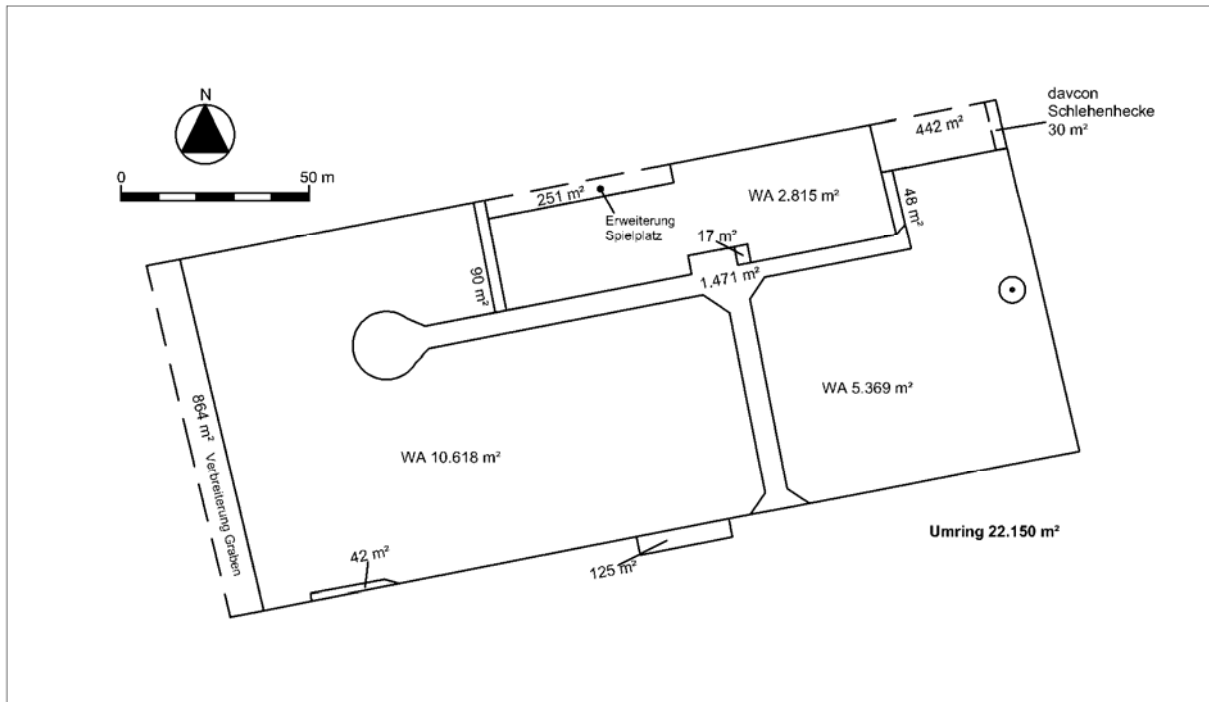
Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Stadt Neustadt a. Rbge., Bebauungsplan Nr. 159B "Zur Aue"

Flächenberechnung Satzung

Diese Zahlen sind auf der Basis der ALK-Daten gerechnet!

| Art der Nutzung | Fläche (m²) | Fläche (m²) | Anteil (%) |
|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------|
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | | 18.802 | 84,9% |
| davon Bestand | 2.681 | | |
| Verkehrsfläche | | 1.776 | 8,0% |
| davon bisher WA | 125 | | |
| davon Fußweg | 138 | | |
| Müllstandplatz | | 17 | 0,1% |
| öffentliche Grünflächen | | 1.557 | 7,0% |
| davon Spielplatz | 251 | | |
| Gesamtfläche | | 22.152 | 100% |



Flächenübersicht Planung

2. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

Im folgenden werden die Ziele des Umweltschutzes, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt sind, dargestellt, soweit sie für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und es wird dargestellt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden.

a) Fachgesetze

Im Plangebiet entsteht eine schutzbedürftige Nutzung. Bezogen auf die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die Abwägung von Bedeutung. Daneben kann das Bundes-Immissionsschutzgesetz und die Verordnungen und Verwaltungsvorschriften dazu für die Beurteilung des Verkehrslärms im Plangebiet herangezogen werden.

Für die Auswirkungen des Vorhabens auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild gilt die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 BauGB). Der erforderliche Ausgleich wird in Abschnitt IV.B.3 (S. 21) dargestellt.

b) Fachpläne

Fachpläne, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind, gibt es nicht.

B. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Die Bestandsaufnahme umfasst die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

Die bisher als Acker genutzten Flächen im Plangebiet sollen in Zukunft als Wohngrundstücke genutzt werden. Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, sind

- der Boden, der durch die baulichen Anlagen versiegelt wird,
- das Oberflächenwasser, das nicht mehr flächig versickern kann und
- die Pflanzen und Tiere, die ihren Lebensraum verlieren.

Die Bedeutung dieser Schutzgüter für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild bestimmt die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen.

Um die derzeitige Situation im Plangebiet zu verdeutlichen ist zur Erläuterung auf Seite 17 ein Luftbild beigefügt.

a) Schutzgut „Boden“

Eine generelle Beurteilung des Baugrunds wird in Kürze durchgeführt. Die Ergebnisse insbesondere hinsichtlich der Sickerfähigkeit des Untergrundes werden in die weitere Planung einfließen.

b) Schutzgut „Wasser“

Oberflächengewässer gibt es im Plangebiet nicht. Das Grundwasser im Plangebiet wird nicht für die Trinkwassergewinnung genutzt.

Innerhalb des Plangebiets gibt es praktisch kein Gefälle. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von rd. 38,5 m üNN. Betrachtet man die Ortslage von Neustadt etwas großräumiger wird deutlich, dass die Flächen im Plangebiet zum Entwässerungsgebiet der Leine gehören. Über die Gräben, die die Ortslage in nördlicher Richtung entwässern, fließt das Oberflächenwasser zur Leine hin.

c) Schutzgut „Luft und Klima“

Die Flächen im Plangebiet haben keine besondere Bedeutung für das Schutzgut „Luft und Klima“. Es handelt sich nicht um Frischluftentstehungsgebiete (z.B. Waldgebiete), Bereiche mit luftreinigender Wirkung oder Luftaustauschbahnen.

d) Schutzgut „Pflanzen und Tiere“

Die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ ergibt sich aus den Biotopen, d. h. aus den durch bestimmte Pflanzen- und Tiergesellschaften gekennzeichneten Lebensräumen im Plangebiet. Die Biotope entstehen durch die Faktoren Boden, Wasser, Luft und Klima und durch die menschliche Nutzung.

Die tatsächliche Nutzung des Plangebiets lässt sich im **Luftbild** auf Seite 17 gut erkennen. Um den Zustand von Natur und Landschaft sachgerecht zu erfassen und zu bewerten, wurde im Plangebiet eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Danach handelt es sich bei dem überwiegenden Teil der Flächen um den Biotoptyp „Acker“ (A).



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2008 GLL LGN
Luftbild vom Plangebiet (Bildflug 01.05.2006)

Am Ostrand gibt es das vorhandene Wohnhaus „Kleiner Tösel 32A“ mit seinen Nebengebäuden und dem Hausgarten sowie einem Walnussbaum.

Innerhalb der Wegeparzelle „Kleiner Tösel“ gibt es eine Schlehenhecke, die teilweise auf dem Flurstück 556/162 steht.

Artenschutz

Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten liegen nicht vor.

e) Schutzgut „Landschaft und biologische Vielfalt“

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um eine ausgeräumte Ackerflur, deren naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit weitgehend beseitigt worden ist. Sie liegen innerhalb der Ortslage und haben daher für das Schutzgut „Landschaft und biologische Vielfalt“ nur geringe Bedeutung.

f) Schutzgut „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

g) EU-Schutzgebiete

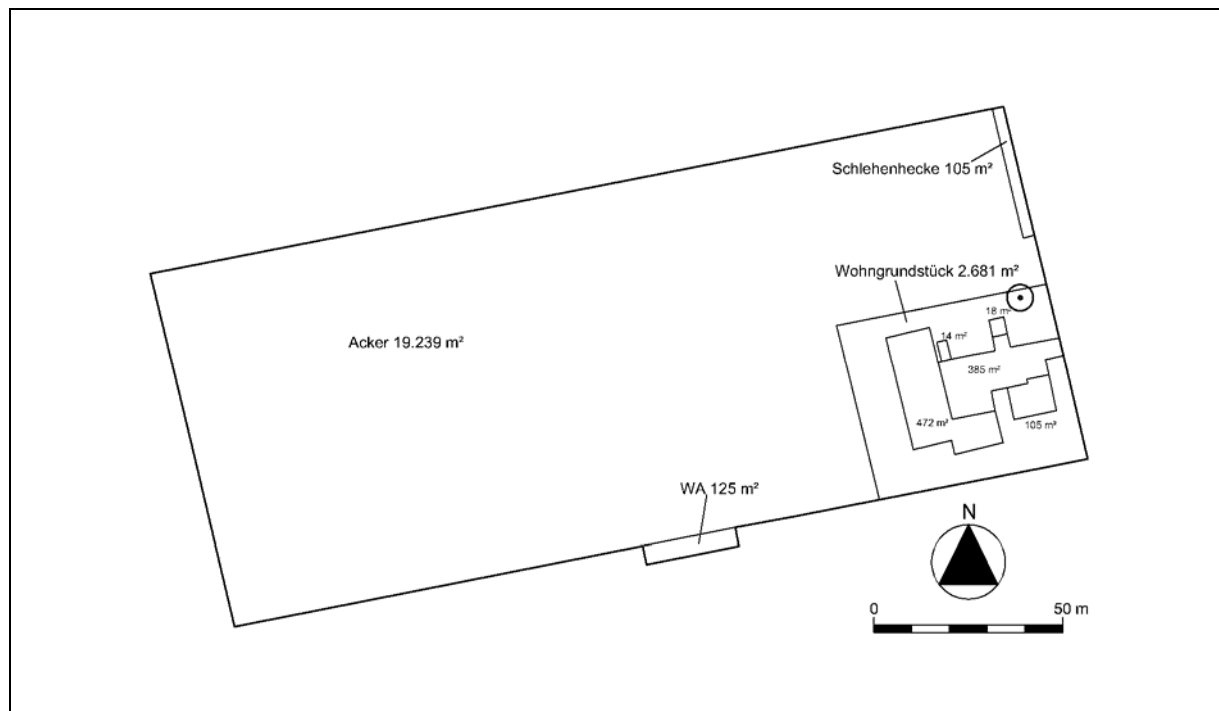
Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

h) Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Bei den folgenden Ausführungen orientiert sich die Stadt an der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“, die die Landesregierung Nordrhein-Westfalen 1996 herausgegeben hat und die durch die „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (März 2008) ergänzt wurde. Sie wird im Folgenden kurz als „Arbeitshilfe“ bezeichnet.

Die Flächen im Plangebiet haben nach der „Arbeitshilfe“ (Biotoptypenwertliste A) folgende Werte (vgl. die folgende Tabelle A „Ausgangszustand des Untersuchungsraums“).

| A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums | | | | | | | |
|--|------------------------------------|--|-----------------------------|---|-----------------------|-----------------------------|------------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangssituation) | Code (lt. Biotoptypenwertliste) | Biototyp (lt. Biotoptypenwertliste) | Fläche (m ²) | Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste) | Gesamtkorrekturfaktor | Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6) | Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7) |
| | 3.1 | Acker, intensiv | 19.239 | 2 | 1 | 2 | 38.478 |
| | 1.1 | versiegelte Fläche | 994 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| | 4.3 | Zier- und Nutzgarten | 1.587 | 2 | 1 | 2 | 3.174 |
| | 7.4 | Walnussbaum | 100 | 5 | 1 | 5 | 500 |
| | 7.2 | Schlehenhecke | 105 | 5 | 1 | 5 | 525 |
| | 3.2 | WA | 125 | 1 | 1 | 1 | 125 |
| Gesamtfläche | | | 22.150 | | | | |
| Gesamtflächenwert A: | | | | | | | 42.802 |



Flächenübersicht Ausgangszustand des Untersuchungsraums

Aufgrund der geringen Bedeutung der Fläche für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts hält die Stadt die Ausarbeitung eines **Grünordnungsplans** zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht für erforderlich (§ 6 NNatG).

2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden wird beschrieben, welche Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf den Umweltzustand im Plangebiet und seiner Umgebung zu erwarten sind. Der Umweltzustand wurde in Abschnitt III.A für die betroffenen schutzbedürftigen Bestandteile der Umwelt beschrieben, die im Einzelnen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführt sind.

a) Schutzgut „Boden“

Gem. § 1a Abs. 1 soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Sparsam bedeutet, dass vor allem naturhafter Boden für Zwecke, die mit einer Versiegelung verbunden sind, nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden darf, wie es dem Wohl der Allgemeinheit unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belangen gegen- und untereinander entspricht. Im vorliegenden Fall stehen für die geplante Bebauung nur die an die Ortslage von Neustadt angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zur Verfügung.

Die Größe der ausgewiesenen Fläche ergibt sich aus der Notwendigkeit, Flächen für neue Wohnbaugrundstücke für den Wohnbedarf der Bevölkerung bereitstellen zu müssen.

Schonend bedeutet, dass bei der erstmaligen unvermeidbaren Inanspruchnahme des noch naturhaften Bodens nach Möglichkeiten zu suchen ist, die Versiegelung gering zu halten. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,35 im WA bleibt die Stadt Neustadt a. Rbge. unter der Obergrenze der Baunutzungsverordnung für Wohngebiete von 0,4 (§ 17 Abs. 1 BauNVO). Außerdem wird durch die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO sichergestellt, dass insgesamt nur 52,5 % der Baugrundstücke versiegelt werden können.

Durch die geplante Versiegelung entsteht eine Verschlechterung des derzeitigen Umweltzustands. Die sich daraus ergebende erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“ erfordert eine Kompensation der negativen Umweltauswirkungen.

b) Schutzgut „Wasser“

Im Plangebiet muss die **Reinhaltung des Grundwassers und der Oberflächenwassers** gewährleistet bleiben.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das wird durch den Anschluss des Plangebiets an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet.

Zur Reinhaltung der Gewässer und des Grundwassers muss außerdem gewährleistet sein, dass das Oberflächenwasser nicht verunreinigt wird. Bei der geplanten Wohnbebauung ist eine Verunreinigung des Oberflächenwassers nicht zu erwarten.

Durch die relativ geringe Bebauungsdichte mit Einzel- und Doppelhäusern bei einer GRZ von 0,35 wird die Fähigkeit zur Versickerung des Oberflächenwassers teilweise erhalten. Die Überbauung und damit die Reduzierung der Versickerung des Oberflächenwassers führen jedoch zu einer Verschlechterung des derzeitigen Umweltzustands.

c) Schutzgut „Luft und Klima“

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch **Luftverunreinigungen** vermieden werden. Luftverunreinigungen sind Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe (§ 3 Abs. 4 BImSchG). Bei der geplanten Bebauung mit Wohnhäusern ist nicht zu erwarten, dass im Plangebiet erhebliche Luftverunreinigungen entstehen.

d) Schutzgut „Pflanzen und Tiere“

Die geplante Wohnbebauung wird auf einer intensiv bewirtschafteten Ackerfläche mit einer geringen Artenvielfalt errichtet. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ entsteht dort nicht. Im Bereich der geplanten Hausgärten entstehen neue, wenn auch nicht besonders naturnahe Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

e) Schutzgut „Landschaft und biologische Vielfalt“

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs von Neustadt a. Rbge. Das Schutzgut „Landschaft“ wird daher durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

f) Schutzgut „Mensch“

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch **Lärm**. Das festgesetzte Wohngebiet (WA) beinhaltet schutzbedürftige Nutzungen, die vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche bewahrt werden müssen.

Emittierende Nutzungen mit **Gewerbelärm** gibt es im Plangebiet und seiner Umgebung nicht.

Verkehrslärm wird im Plangebiet nur durch den Anliegerverkehr verursacht. Schädliche Umwelteinwirkungen entstehen dadurch nicht. Das Plangebiet liegt außerdem im Einwirkungsbereich der Bundesstraße B 442 und der Bahnstrecke Hannover – Bremen, die rd. 400 bzw. 600 m östlich des Plangebiets verlaufen. Aufgrund des Abstandes sowie der geplanten Lärmschutzmaßnahmen an der Bahnstrecke sind schädliche Umwelteinwirkungen nicht zu erwarten.

g) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der bisherigen intensiven Bewirtschaftung der Böden einerseits und der nur teilweisen Versiegelung bei gleichzeitiger Aufwertung durch die geplanten Anpflanzungen sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet daher nicht zu erwarten.

h) Bewertung des geplanten Umweltzustands

Nach der Bewertung des Ausgangszustandes erfolgt auf der Grundlage der „Arbeitshilfe“ die Bewertung des geplanten Zustandes, der sich aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt (vgl. die folgende Tabelle B sowie die Flächenübersicht auf Seite 15).

Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts entstehen durch die geplante Bodenversiegelung im Plangebiet. Versiegelte Flächen haben den Grundwert 0. Betroffen sind bei der festgesetzten GRZ ca. 0,98 ha durch Gebäude und rd. 0,18 ha durch Straßen und

Wege. Diese Verschlechterung gegenüber dem bisherigen Zustand bedeutet eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Sie muss ausgeglichen werden.

| B. Zustand des Untersuchungsraums gem. den Festsetzungen des B-Plans | | | | | | | | |
|--|------------------------------------|--|----------------------|-----------------------------|---|-----------------------|-----------------------------|------------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4a | 4b | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangssituation) | Code (lt. Biotoptypenwertliste) | Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste) | Flächenanteil (%) | Fläche (m ²) | Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste) | Gesamtkorrekturfaktor | Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6) | Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7) |
| | Allgemeines Wohngebiet | | | 18.802 | | | | |
| | 1.1 | Gebäude, versiegelte Fläche | 52,5 | 9.871 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| | 4.3 | Zier- u. Nutzgarten, strukturarm | | 8.831 | 2 | 1 | 2 | 17.662 |
| | 7.4 | Walnussbaum | | 100 | 5 | 1 | 5 | 500 |
| | Verkehrsflächen | | | | | | | |
| | 1.1 | Straße, Wege | | 1.793 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| | Grünflächen | | | | | | | |
| | 7.2 | Schlehenhecke | | 30 | 5 | 1 | 5 | 150 |
| | 9.2 | Grabenverbreiterung und Regenrückhaltebecken | | 1.276 | 4 | 1 | 4 | 5.104 |
| | 4.3 | Spielplatz | | 251 | 2 | 1 | 2 | 502 |
| Gesamtfläche | | | | 22.152 | | | | |
| Gesamtflächenwert B: (Summe Sp8) | | | | | | | | 23.918 |

i) Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird der derzeitige Umweltzustand voraussichtlich erhalten bleiben. Eine Veränderung der Nutzung ist nicht zu erwarten.

3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

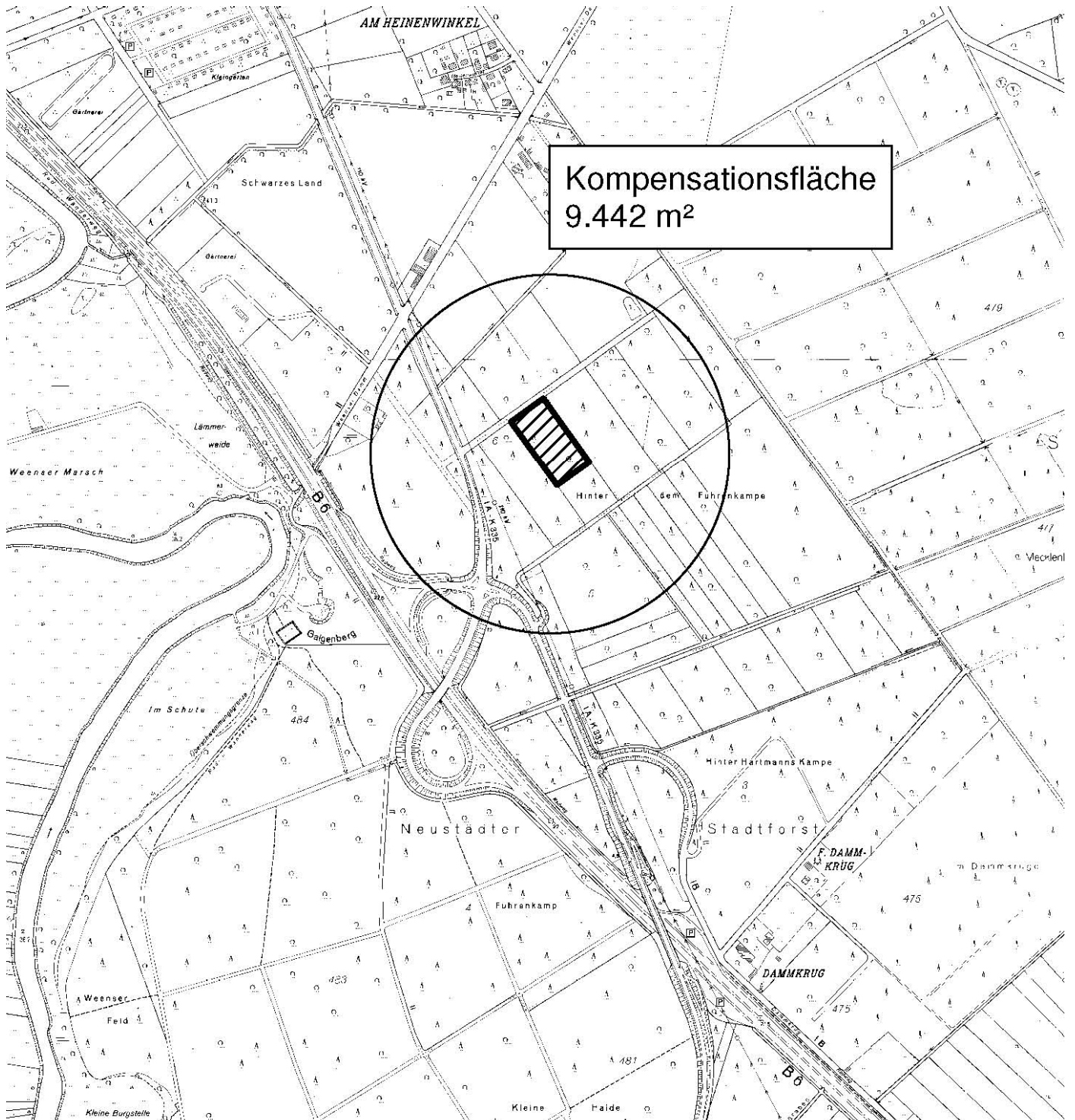
Um Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes so weit wie möglich zu vermeiden, erfolgt die Ausweisung des geplanten Wohngebiets auf Flächen, die nur eine geringe Bedeutung für den Naturschutz haben.

An wertvollen Grünstrukturen gibt es nur den Walnussbaum auf den Grundstück Kleiner Tösel 32A und die Schlehenhecke am Ostrand der Ackerfläche. Der Walnussbaum wird zur Vermeidung von Beeinträchtigungen mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt. Die Schlehenhecke wird, soweit sie innerhalb der öffentlichen Grünfläche liegt, ebenfalls mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich ein Gesamtflächenwert von 23.918 Punkten. Die Gesamtbilanz ergibt sich aus der Differenz der beiden Gesamtflächenwerte:

$$\text{Gesamtflächenwert B} - \text{Gesamtflächenwert A: } 23.918 - 42.802 = -18.884$$

Nach der rechnerischen Gesamtbilanz besteht in dem Plangebiet nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ein **Kompensationsdefizit von rd. 18.900 Punkten**. Zum Ausgleich muss an anderer Stelle im Stadtgebiet der Stadt Neustadt a. Rbge. eine Fläche ökologisch aufgewertet werden. Zur Kompensation wird auf der städtischen Fläche, Flurstück 23, Flur 13, Gemarkung Neustadt a. Rbge., auf einer Fläche von 9.442 m² der Umbau eines strukturarmen Pionierwaldes zu einem standortgerechten Stieleichen-Hainbuchen-Wald mit Winterlinde durchgeführt (zur Lage der Fläche vgl. die folgenden Kartenausschnitte).

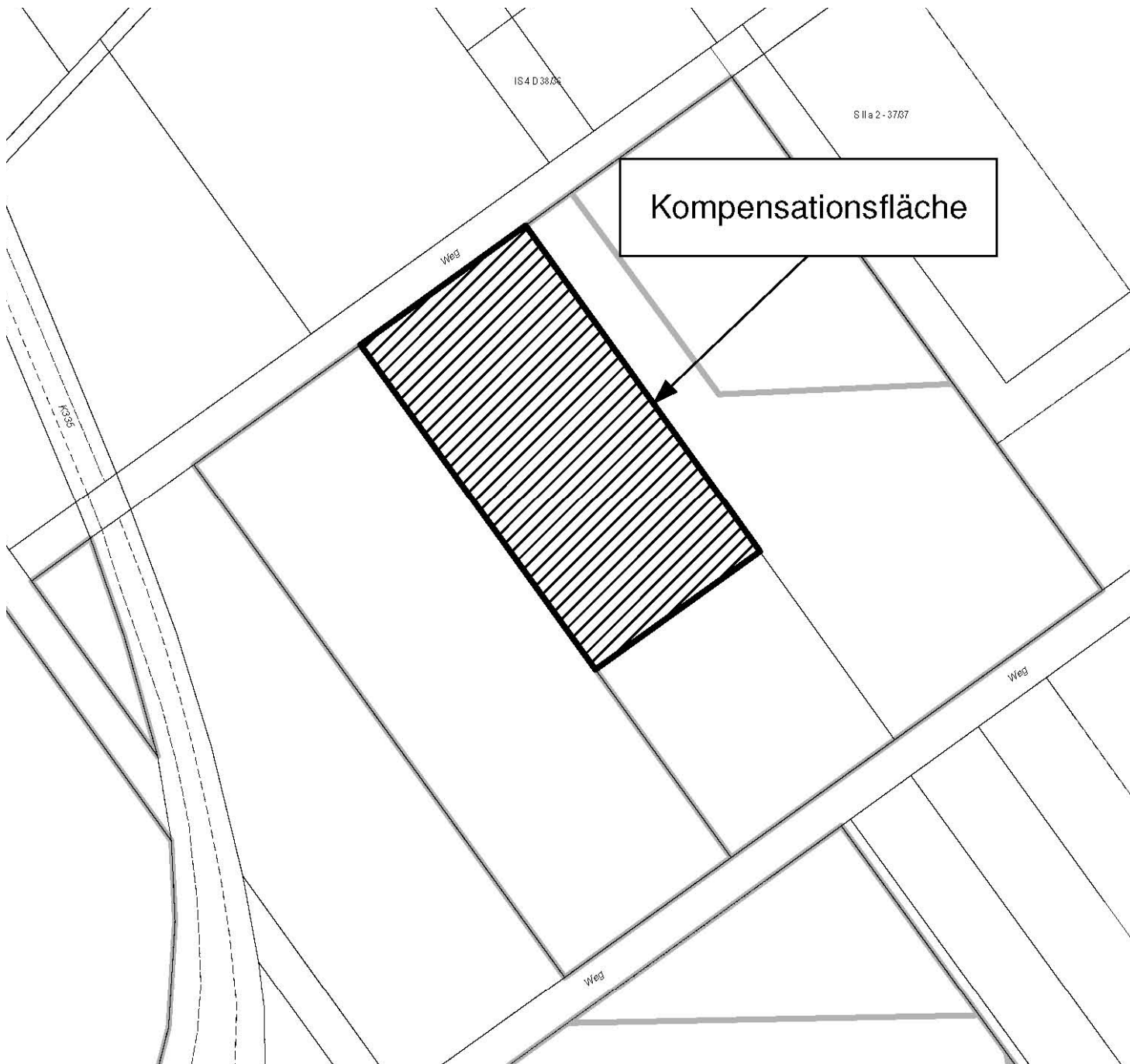


Lageplan der Kompensationsfläche für den Bebauungsplan
Nr. 159 B "Zur Aue"
in der Gemarkung Neustadt a. Rbge.



M. 1 : 10.000

Computerkartografie: 02.06.2009 S.Koch



Kompensationsfläche nach § 21 BNatSchG

Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den
Bebauungsplan Nr. 159 B "Zur Aue"
Stadtteil Neustadt a. Rbge.

Kompensationsfläche: Abteilung 106a1
Gemarkung Neustadt a. Rbge., Flur 13, Flurstück 23,
Flächengröße 9.442 m²

Entwicklungsziel: ökologische Waldsanierung



M. 1 : 2.000

Die erforderliche Größe der Kompensationsfläche von 9.442 m² ergibt sich aus dem möglichen Aufwertungspotential des Waldbestandes:

Der bestehende, nicht standortgerechte, strukturarme Laubwald (Pionierwald) hat einen Grundwert von 4 Wertpunkten. Durch die Umwandlung zu einem standortgerechten Stieleichen-Hainbuchen-Wald mit Winterlinde werden 6 Wertpunkte. Insgesamt wird also ein Aufwertungspotential um 2 Wertpunkte erreicht.

Die Sicherung der Maßnahme wird in einem Kompensationsvertrag mit der HVP verbindlich geregelt. Die Stadt verpflichtet sich, den Bestand der Maßnahme durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit (dingliche Sicherung) zugunsten der Unteren Naturschutzbehörde im Grundbuch zu sichern.

Das Landschaftsbild ist von der Planung aufgrund der Lage inmitten der vorhandenen Bebauung nicht betroffen.

Zusammenfassend ergibt sich nach Durchführung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für die geplante Wohnbebauung wurde die Standortwahl bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans geprüft. Im Ergebnis erfolgte die Darstellung als „Wohnbaufläche“.

C. Zusätzliche Angaben

1. Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die verwendeten Verfahren wurden oben in Abschnitt VI.A.2. beschrieben.

2. Maßnahmen zur Überwachung

Aus der Sicht der Stadt hat die geplante Wohnbebauung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, für die eine Überwachung erforderlich ist.

3. Zusammenfassung

Die Stadt Neustadt a. Rbge. plant ein neues Baugebiet im Entwicklungsbereich „Auenland“ zur Deckung des Wohnbedarfs. Die vorgesehene Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern entspricht der Bauweise in diesem Bereich. Das Plangebiet wird über die von-Reiche-Straße an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße.

Bereits bei der Ausweisung der geplanten Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan wurde darauf geachtet, dass nur Flächen in Anspruch genommen werden, die eine geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts haben, und dass auf den Flächen keine schädlichen Umwelteinwirkungen für die künftigen Bewohner zu erwarten sind.

Insgesamt entsteht daher durch die geplante Bebauung nur eine relative geringe Beeinträchtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege: Das betrifft die Auswirkungen der geplanten Versiegelung auf das Schutzgut „Boden“.

Für diese Beeinträchtigung muss ein Ausgleich erbracht werden. Dieser erfolgt auf von der Stadt bereitgestellten Flächen außerhalb des Plangebiets.

VII. Auswirkungen des Bebauungsplans auf 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,
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- oder Geschäftslage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks.

Das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes wird vom Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben, wird bei den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke geringfügig beeinträchtigt. Sie verlieren ihre Lage an einer bislang unbebauten Ackerfläche. Diese Beeinträchtigung entsteht bei jeder Ortserweiterung. Sie ist nicht zu vermeiden. Die Grundstückseigentümer konnten sich aufgrund der vorliegenden Entwicklungsplanung der Stadt darauf einstellen, dass diese Fläche irgendwann bebaut wird.

Das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks wird durch den Bebauungsplan gefördert. Die landwirtschaftlichen Flächen werden zu Wohnbaugrundstücken aufgewertet. Das bedeutet für die betroffenen Grundstückseigentümer einen Vermögensgewinn.

Insgesamt fördert der Bebauungsplan die privaten Interessen der Grundstückseigentümer, denen die landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet gehören.

VIII. Gewichtung des Abwägungsmaterials

Die zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials ist die eigentliche Abwägung, mit der ein Ausgleich zwischen harmonisierenden und gegenläufigen Belangen hergestellt wird. Die Gemeinde hat hier zwar eine erhebliche Gestaltungsfreiheit. Diese Gestaltungsfreiheit hat aber Grenzen. Das Gebot gerechter Abwägung wird verletzt, wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Der Bebauungsplan gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Er wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und fügt sich damit in die Gesamtentwicklung der Stadt Neustadt a. Rbge. ein.

Eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung wird durch detaillierte Regelungen der privaten Grundstücksnutzung und durch die Schaffung öffentlicher Flächen gewährleistet. Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung mit dem Baugebietstyp „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) der BauNVO, durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und durch die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen wird die private Nutzung eingegrenzt. Für die Erschließung des Baugebietes werden öffentliche Flächen festgesetzt.

Die **Umweltbelange** werden durch die Inanspruchnahme des Freiraumes für eine bauliche Nutzung notwendigerweise beeinträchtigt. Schädliche Umwelteinwirkungen entstehen durch die Nutzungen im Plangebiet zwar nicht. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wird aber durch die geplante Bebauung beeinträchtigt. Durch die Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und durch Ausgleichsmaßnahmen wird eine *erhebliche* Beeinträchtigung vermieden.

Die **Wohnbedürfnisse der Bevölkerung** stehen bei dem Bebauungsplan im Vordergrund. Der Bebauungsplan schafft Baugrundstücke für ca. 30 Wohnhäuser. Damit können im Plangebiet rd. 60 – 120 Personen eine neue Wohnung finden.

Die Belange der Landwirtschaft beeinträchtigt der Bebauungsplan nur wenig. Mit ihnen eng verbunden ist die **Umwidmungssperrklausel**. Mit diesem Planungsleitsatz soll die landwirtschaftliche Nutzung gegenüber möglicher Verdrängung durch wirtschaftlich meist stärkere Nutzungen geschützt werden. Im vorliegenden Fall können neue Baugrundstücke nur zu Lasten von Freiflächen bereitgestellt werden. Dadurch, dass im wesentlichen Acker in Anspruch genommen wird, entsteht nur eine geringe Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung der Kernstadt von Neustadt a. Rbge. Eine geordnete Erschließung des Plangebiets ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet.

Die erkennbar betroffenen privaten Belange werden gefördert, aber auch geringfügig beeinträchtigt.

Insgesamt rechtfertigt die Förderung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Belange der Ortsentwicklung die geringe Beeinträchtigung privater Belange und die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen im vorgesehenen Umfang. Unter Berücksichtigung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen rechtfertigen die geförderten Belange auch die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die sich bei der Durchführung des Bebauungsplans ergeben.

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 159B „Zur Aue“ mit örtlicher Bauvorschrift und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im September 2009

gez. Vogel

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 12.11.2009 den Bebauungsplan Nr. 159B „Zur Aue“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 23. Nov. 2009

Siegel

gez. Sternbeck

Bürgermeister

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 159B „Zur Aue“ mit der Urschrift wird beglaubigt.

Neustadt a. Rbge., den _____

Der Bürgermeister