

Begründung

**zum
Bebauungsplan Nr. 160 „Bolzplatz Parkwiesen“,
Stadt Neustadt am Rübenberge,
Kernstadt**

Begründung

zum
Bebauungsplan Nr. 160 "Bolzplatz Parkwiesen",
Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt

0.	INHALTSVERZEICHNIS	3
	<u>TEIL I ALLGEMEINES</u>	4
1.	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
2.	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	5
3.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	6
4.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
5.	Größe des Planungsgebietes	6
	Teil II BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN	7
1.	Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen	7
2.	Flächenbilanz und Eigentumsverhältnisse	7
	<u>TEIL III GRUNDSÄTZLICHE BELANGE (OHNE UMWELTBELANGE)</u>	8
1.	Private Belange	8
2.	Erschließung	8
3.	Nutzung	8
	<u>TEIL IV DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</u>	9
1.	Maßnahmen – Kosten – Finanzierung	9
2.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	9
	<u>TEIL V UMWELTBERICHT</u>	10
A	EINLEITUNG	10
1.	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	9
2.	In Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzte Ziele des Umweltschutzes	9
B	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
1.	Bestandsaufnahme des Umweltzustandes	11
1.a)	Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie	11
1.b)	Schutzgut Boden	11
1.c)	Schutzgut Wasser	11
1.d)	Schutzgüter Luft und Klima	11
1.e)	Schutzgüter Tiere und Pflanzen	11

1.f)	Schutzgut Landschaft	11
1.g)	Schutzgut Mensch	11
1.h)	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	12
2.	Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	12
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	13
3.a	Entwicklung des Zustandes bei Durchführung der Planung	13
3.b	Entwicklung des Zustandes bei Nichtdurchführung der Planung	14
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	14
5.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	14
6.	Zusätzliche Angaben	14
6.a)	Verfahren, fehlende Kenntnisse	14
6.b)	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	15
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	15
<u>TEIL VI GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS</u>		15

TEIL I ALLGEMEINES

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes „Bolzplatz Parkwiesen“ liegt in der Kernstadt der Stadt Neustadt am Rübenberge. Unmittelbar benachbart liegt im Westen das Baugebiet Parkwiesen, für das im Jahre 1993 der Bebauungsplan aufgestellt wurde (Erweiterung und Änderung im Jahr 1996). Östlich benachbart liegen die Baugebiete „Im Heidland“ und „Siemensstraße“, die Anfang bis Mitte der 90er Jahre entwickelt wurden. Das Planungsgebiet liegt in einem grünen Zwischenbereich, der sich von Süden in den Ort hineinzieht.

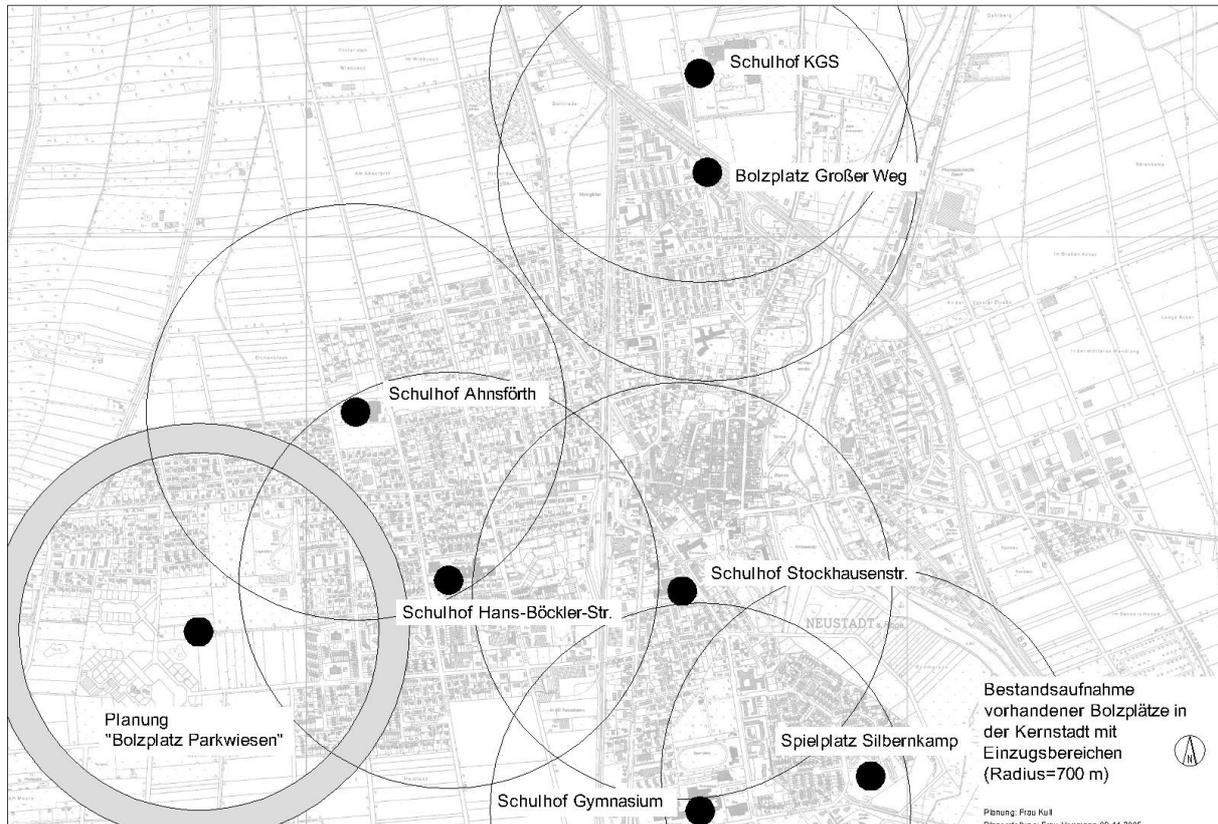
Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 24/2 und den östlichen Teil des Fl.St. 23/2, Flur 23, Gemarkung Neustadt a. Rbge. wie in der zeichnerischen Darstellung ersichtlich.



Lage und Abgrenzung des Plangebietes

2. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Für das Gebiet der Kernstadt von Neustadt a. Rbge. besteht momentan für den südwestlichen Stadtbereich eine Versorgungslücke bei der Ausstattung mit Bolzplätzen.



Bestandsaufnahme Bolzplätze in Neustadt a. Rbge.

Dem Plangebiet benachbart liegen im Osten die Baugebiete "Siemensstraße" und "Im Heidland". Westlich angrenzend befindet sich das Baugebiet "Parkwiesen".

Die Planungen für die Schaffung eines Spielplatzes für größere Kinder gehen auf eine Initiative von Anwohnern des Baugebiets Parkwiesen zurück. Zur Zeit gibt es im Gebiet planungsrechtlich abgesicherte Spielflächen für kleinere Kinder.

Im Bebauungsplan für die Parkwiesen wurden Spielflächen für kleinere Kinder festgelegt, die den damaligen Bedürfnissen der Anlieger Rechnung trugen. Für die mittlerweile älter gewordenen Kinder stehen im Gebiet keine planungsrechtlich gesicherten Flächen für Bolzen oder andere altersgemäßen Sport- und Freizeitbetätigungen zur Verfügung.

Eine derzeit zum Bolzen genutzte Fläche zwischen Dietrich-Bonhoeffer-Straße und Geschwister-Scholl-Straße wird künftig nicht mehr zur Verfügung stehen.

Die vorgeschlagene Anlage unterstützt das Spielflächenangebot in der Kernstadt an einem fußläufig leicht erreichbaren Standort, an dem gleichzeitig gesichert ist, dass die zu erwartenden Geräusche nur geringe Störwirkungen für Anwohner entwickeln.

Die Planung für den sog. „Bolzplatz Parkwiesen“ umfasst die Anlage eines Bolzplatzes, eines Beachvolleyballfeldes und einer allgemeinen Rasenspielfläche, auf der selbstorganisiertes Ballspielen u.ä. möglich ist.

Die Flächen des Plangebietes liegen im Außenbereich, so dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes gesichert werden müssen.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

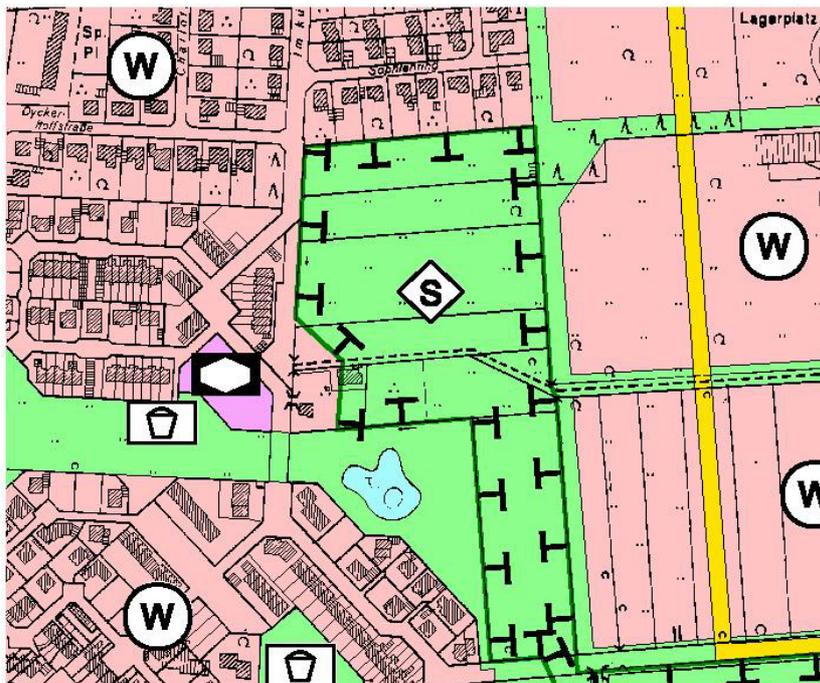
Der Bebauungsplan „Bolzplatz Parkwiesen“ ist aus den Anforderungen des Flächennutzungsplanes 2000 der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Dieser ist an die Ziele der Raumordnung angepaßt.

Es werden keine raumbedeutsamen Funktionszuweisungen getroffen.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan 2000 als öffentliche Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan empfiehlt für diesen Bereich als Entwicklungsziel die Förderung naturnaher Landschaftsstrukturen und die Förderung der Biotopentwicklung. Das formulierte Entwicklungsziel findet bei der Ausgestaltung der Flächen Berücksichtigung und wird durch die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft verfolgt.

Die Aussagen des Landschaftsplans als gutachterlicher Fachplan für den Flächennutzungsplan wurden beachtet.



Ausschnitt Flächennutzungsplan 2000

5. Größe des Planungsgebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes (= Plangebiet) umfasst eine Fläche von ca. 3.852 qm. Davon entfallen ca. 707 qm auf Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und ca. 3.145 qm auf öffentliche Grünflächen.

Teil II BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

1. Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen

Für das Plangebiet werden zwei Nutzungen festgelegt. Das Flurstück 24/2 wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) festgelegt. Die Teilfläche des Flurstücks 23/2 wird als öffentliche Grünfläche mit einer Zweckbestimmung als Spiel- und Bolzplatz bestimmt.

Die öffentliche Grünfläche wird mit verschiedenen Nutzungen wie folgt konkretisiert:

- eine Rasenspielfläche im westlichen Bereich,
- eine Beachvolleyballfläche im Nordosten und
- ein Rasenbolzplatz im Südosten.

Die verbleibenden Bereiche sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. In den zuletzt benannten Flächen sind Gehölzpflanzungen festgesetzt, für die geeignete heimische Arten laut textlicher Festsetzung vorgeschrieben werden.

Am westlichen Rand wird das Anpflanzen von fünf Bäumen (Feldahorn / *Acer campestre*) festgesetzt. Die Baumreihe faßt das Plangebiet räumlich und schafft eine klare Abgrenzung zu der Nachbarschaft.

Die notwendigen kompensatorischen Maßnahmen zur Eingriff-Ausgleich-Regelung werden im Plangebiet vorgesehen.

Im Süden befindet sich außerhalb des Plangebietes ein Gewässer III. Ordnung. Der Schutzstreifen gemäß der „Verordnung über die Unterhaltung und Schau der Gewässer dritter Ordnung für das Gebiet des Landkreises Hannover“ befindet sich im Plangebiet. Dieser wird beibehalten und im Plan nachrichtlich übernommen.

2. Flächenbilanz und Eigentumsverhältnisse

öffentliche Verkehrsfläche Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	707 qm
öffentliche Grünfläche	3.145 qm
Geltungsbereich	3.852 qm

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	420 qm
------------------------------------------------------------------------------------------	--------

Gemarkung Neustadt a. Rbge., Flur 23	Gesamtgröße	Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes	Eigentümer
Flurstück 24/2	1.000 qm	707 qm	Stadt
Flurstück 23/2	5.157 qm	3.145 qm	ev.-luth. Kirchengemeinde, Pfarre-Wacholderweg 5
Gesamt		3.852 qm	

TEIL III GRUNDSÄTZLICHE BELANGE (OHNE UMWELTBELANGE)

1. Private Belange

Die Flächen des Plangebietes liegen zum großen Teil auf privatem Grund. Eigentümer ist die ev.-luth. Johannes-Kirchengemeinde. Die zukünftige Nutzung des Geländes als Spiel- und Bolzplatz ist mit der Kirchengemeinde abgestimmt worden.

2. Erschließung

Das Plangebiet ist über einen bestehenden Fuß- und Radweg erschlossen. Der in Ost-West Richtung verlaufende Weg verbindet das Baugebiet "Parkwiesen" im Westen mit den Baugebieten "Im Heidland" und "Siemensstraße" im Osten. Im Westen schließt eine öffentliche Grünfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Parkwiesen an. Der Weg ist von der Dietrich-Bonhoeffer-Straße aus zugänglich. Östlich schließt der Weg in Höhe des Fichtenwegs an die Baugebiete an.

Ein Teil dieses bestehenden Weges ist Bestandteil des Plangebietes und befindet sich bereits im Eigentum der Stadt (Fl.St. 24/2). Für dieses Grundstück trägt die Stadt Neustadt a.Rbge. schon derzeit die Unterhaltungspflicht sowie die Verkehrssicherungspflicht, so dass bei Ausführung der Planung keine zusätzlichen Lasten entstehen werden.

Die Fläche wird in der Satzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) festgesetzt.

Weitere Baumaßnahmen für die Erschließung sind nicht notwendig.

3. Nutzung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt als öffentliche Grünfläche festgelegt. Der Bebauungsplan geht mit diesen Zielen einher und weist die Flächen als öffentliche Grünflächen aus. Die Flächen werden zu großen Teilen als Spiel- und Bolzflächen und als Beachvolleyballfläche genutzt.

Dem landschaftsplanerischen Ziel, an dieser Stelle die „Förderung naturnaher Landschaftsstrukturen und die Förderung der Biotopentwicklung“ zu verfolgen, entspricht die Planung durch die Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

TEIL IV DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

1. Maßnahmen - Kosten – Finanzierung

Die Maßnahme wird auf Flächen durchgeführt, die zum Teil der Stadt (Wegefläche) und zum Teil der Johannes-Kirchengemeinde gehören. In Absprache mit der Kirchengemeinde ist vereinbart worden, dass die kirchlichen Flächen durch die Stadt Neustadt von der Kirchengemeinde zu einem „symbolischen“ Zins gepachtet werden.

Die Kosten für die Herstellung der Spiel- und Grünflächen werden von der Spielplatzinitiative übernommen. Eine Kostenschätzung geht von folgenden Größen aus:

Herstellungskosten				
Beachvolleyballfeld				
Sandfläche	11 m x 22 m	242 qm	2,00 €/qm	484 €
Kettennetz	1 Stck.		2.800 €/Stck	2.800 €
gesamt				3.284 €
Bolzplatz				
Rasenfläche	20 m x 40 m	800 qm	2,00 €/qm	1.600 €
2 Fußballtore (vandalismussichere Ausführung)	2 Stck.		1.100 €/Stck	2.200 €
gesamt				3.800 €
Herstellungskosten gesamt				7.084 €

Die Kosten für die Herstellung und Pflege der Gehölzpflanzungen und Bäume nach den textlichen Festsetzungen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft belaufen sich auf etwa 4.900 Euro. Der veranschlagte Preis würde entstehen, wenn Firmen nach der Verdingungsordnung für Bauleistungen nach öffentlicher Ausschreibung mit der Ausführung beauftragt würden. In einer vertraglichen Vereinbarung wird verbindlich geregelt, dass die Kosten von der Spielplatzinitiative übernommen werden.

Durch die aktive Mithilfe bei der Realisierung der Maßnahme können durch Eigenleistungen die Kosten auf die Materialkosten reduziert werden.

Für die Stadt Neustadt ergeben sich Folgekosten aus der Pacht und der Unterhaltung der öffentlichen Grünfläche in Höhe von etwa 1.100 Euro pro Jahr.

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnerische Maßnahmen werden voraussichtlich nicht notwendig werden.

TEIL V UMWELTBERICHT

Die Bauleitplanung soll eine nachhaltige Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Dieser Planungsleitsatz ist für die Stadt Neustadt a.Rbge. ein Optimierungsgebot (so Gaentzsch, Berl. Komm. z. BauGB, § 1 Rn. 43). Die damit zusammenhängenden Einzelbelange sind so weit wie möglich zu fördern und so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

Einzelbelange, die bei der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und bei Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen zu berücksichtigen sind, sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 3 sowie 7 BauGB insbesondere:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, und die Belange von Sport, Freizeit und Erholung,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind außerdem die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz des § 1a Abs. 2 – 4 BauGB anzuwenden.

In der **Umweltprüfung** gemäß § 2 Abs. 4 BauGB werden die **voraussichtlichen erheblichen** Umweltauswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und nach § 1a ermittelt und in einem **Umweltbericht** beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

A EINLEITUNG

1. Kurzdarstellung des Inhalts und Inhalte des Bebauungsplanes

Für das Wohngebiet Parkwiesen wird ein Spiel- und Bolzplatz für ältere Kinder benötigt. Um Störungen im Innenbereich zu vermeiden, wird das im Außenbereich liegende Plangebiet als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spiel- und Bolzplatz festgelegt.

Für die Erschließung des Gebiets wird keine zusätzliche Fläche benötigt. Die Spielflächen nehmen rund 3.145 qm in Anspruch. Davon stehen 420 qm für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zur Verfügung.

2. In Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzte Ziele des Umweltschutzes

Für den aufzustellenden Bebauungsplan ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu beachten.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. empfiehlt für diesen Bereich die Förderung von naturnahen Landschaftsstrukturen sowie die Förderung der Biotopentwicklung. In den Flächennutzungsplan ist der Landschaftsplan der Stadt als gutachterlicher Fachplan eingeflossen.

Sonstige Pläne insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts gibt es für das Plangebiet nicht.

B BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER VORAUSSICHTLICHEN ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

1.a) Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

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

1.b) Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Dem trägt dieser Bebauungsplan Rechnung, indem er die erforderlichen Flächen auf das erforderliche Maß reduziert.

Für das Gebiet liegen keine durch Bodengutachten ermittelten näheren Informationen über die Bodenverhältnisse vor. Ein Gutachten wird für nicht erforderlich gehalten, da die Nutzung als unversiegelte Spiel- und Bolzfläche den derzeitigen Zustand der Flächen nicht wesentlich verändert.

1.c) Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel der Nachhaltigkeit im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch den folgenden Generationen ohne Einschränkung alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Durch die bauliche Gestaltung der Flächen sind keine wesentlichen Änderungen im Bereich Grundwasser und Oberflächenwasser zu erwarten.

Südlich des Planbereiches befindet sich ein Graben im Range eines Gewässers dritter Ordnung, der durch die Planung nicht berührt wird.

Belange des Hochwasserschutzes werden durch diese Planung nicht berührt.

1.d) Schutzgüter Luft und Klima

Eine Beeinträchtigung der klimatischen Bedingungen durch das Plangebiet ist auf Grund der Flächenhaftigkeit der Maßnahme nicht zu erwarten. Aus der Nutzung ergeben sich keine Emissionen, so dass kein Kompensationsbedarf für die Schutzgüter Luft und Klima entsteht.

1.e) Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Auf besonders schützenswerte Arten der Tier- und Pflanzenwelt liegen keine Hinweise vor.

1.f) Schutzgut Landschaft

Bei den Flächen im Planungsgebiet handelt es sich um Wiesenland mit einem kleinen Anteil Gehölzfläche im Osten des Gebietes. Der Flächennutzungsplan sieht eine öffentliche Grünfläche mit der Entwicklung von naturnahen Landschaftsstrukturen vor. Die Anlage eines Beachvolleyballfeldes und eines Bolzplatzes wird ausgeglichen durch die kompensatorisch zu pflanzenden Gehölze und Bäume, die den Landschaftswert erhöhen.

1.g) Schutzgut Mensch

Durch die Anlage eines Spiel- und Bolzplatzes ist mit Lärmemissionen zu rechnen. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich etwa 90m vom Bolzplatz und Beachvolleyball-

feld entfernt. Die Nutzungen in dem Plangebiet wurden so angeordnet und festgesetzt, dass die lärmemissionsreichste Nutzung – das Bolzen- an dem östlichsten Standort vorgesehen wird. Darüber hinaus wurde bewußt auf das Aufstellen von Ballfangzäunen verzichtet. Zudem verfügen die Flächen über keine harten Beläge, so dass eine direkte Geräuschbelastung durch Aufprallen des Balles usw. so gering wie möglich gehalten wird. Es entstehen jedoch Geräusche z.B. durch das Abspiel des Balles oder durch Rufe der spielenden Kinder. Mit unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen ist nicht zu rechnen.

1.h) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

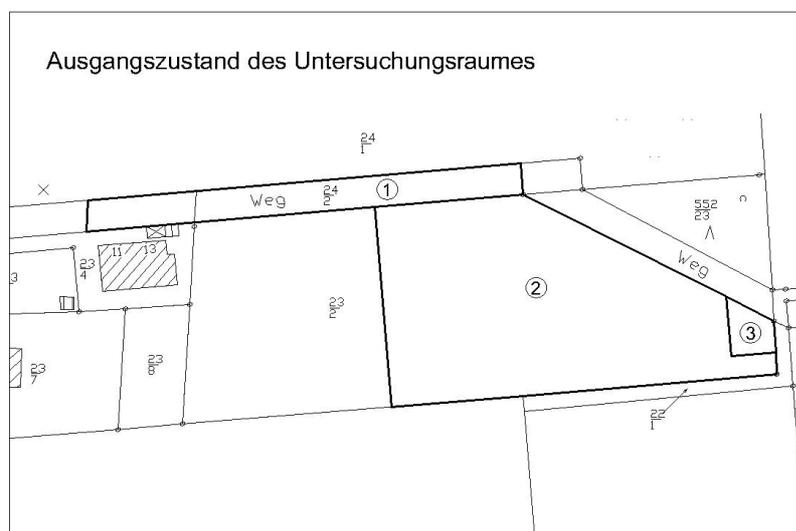
Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

2. Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Die folgenden Ausführungen orientieren sich an der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“, die die Landesregierung Nordrhein-Westfalen 1996 herausgegeben hat. Sie wird im Folgenden kurz als „Arbeitshilfe“ bezeichnet.

Die Flächen im Plangebiet haben entsprechend der „Arbeitshilfe“ folgende Werte:

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes							
Teilfläche Nr. (s. Plan Ausgangs-Situation)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1		Wegeparzelle	707				
	1.5.	Feldweg	212	2	1	2	424
	2.3.	Wegrain mit Gehölzaufwuchs	495	3	2	6	2.970
2	3.2.	Fettwiese	3.038	4	1	4	12.152
3	8.1.	Feldgehölze	107	7	1	7	749
Gesamtfläche			3.852				
Gesamtflächenwert A: (Summe Sp 8)						16.295	



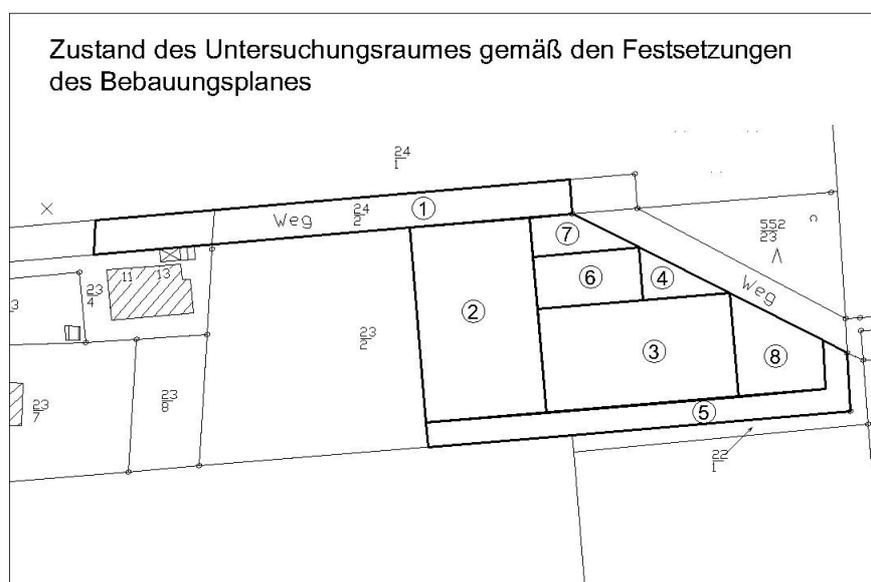
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

3.a) Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 1. ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Wasser, Tier- und Pflanzenwelt geringfügige Verbesserungen erreicht werden.

Nach der Bewertung des Ausgangszustandes erfolgt auf der Grundlage der „Arbeitshilfe“ die Bewertung des geplanten Zustandes, wie er sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt (vgl. die folgende Tabelle).

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes							
Teilfläche Nr. (s. Plan)	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biototyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4b x Sp 7)
1		Wegeparzelle	707				
	1.5.	Feldweg	212	2	1	2	424
	2.3.	Wegrain mit Gehölzaufwuchs	495	3	2	6	2.970
2	4.5.	Extensivrasen mit 5 Großbäumen	1.021	3	2	6	6.126
3	4.4.	Intensivrasen	866	2	1	2	1.732
4	4.5.	Extensivrasen	100	3	1	3	300
5	3.2.	Fettwiese	496	4	1	4	1.984
6	1.3.	Sand	242	1	1	1	242
7	8.1.	Feldgehölze	128	6	1	6	768
8	8.1.	Feldgehölze	292				
		vorhanden	107	7	1	7	749
		Neupflanzung	185	6	1	6	1.110
Gesamtfläche			3.852				
Gesamtflächenwert B: (Summe Sp. 8)						16.405	



3.b) Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird der derzeitige Umweltzustand erhalten bleiben.

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

Um Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes so weit wie möglich zu vermeiden, wird die Ausweisung der Flächen auf ein notwendiges Maß reduziert.

Gehölzstrukturen, die auf der Fläche bestehen, werden erhalten und mit weiteren Pflanzungen heimischer Arten ergänzt. Vorgeschrieben wird ferner die Pflanzung von fünf Feldahornbäumen (Hochstamm).

Nach der rechnerischen Auswertung der Gesamtflächenwerte vor und nach Durchführung der Planung ergibt sich in der Gesamtbilanz ein Kompensationsüberschuss im Plangebiet.

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	110
--------------------------------------------------------------------	------------

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt sich im Plangebiet ein Kompensationsüberschuss von 110 Ökopunkten. Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf dem Grund des Plangebietes ausgeführt. Diese umfassen die Anpflanzung neuer Gehölze und Bäume. Mit dieser Maßnahme wird versucht, den Ansprüchen des Flächennutzungsplanes trotz Einführung einer spezifischen Nutzung gerecht zu werden, und an dieser Stelle das Entwicklungsziel der Förderung naturnaher Landschaftsstrukturen und der Förderung der Biotopentwicklung zu verfolgen.

Der erforderliche Ausgleich wird von der Spielplatzinitiative durchgeführt und finanziert.

Zusammenfassend ergibt sich nach der Durchführung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

5. In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten

Vor Aufnahme der förmlichen Planungen für einen Standort Spiel- und Bolzplatz wurden diverse Standorte auf ihre Eignung geprüft und in den politischen Gremien der Stadt Neustadt a. Rbge. öffentlich diskutiert. Der vorliegende Standort vereint nach gründlicher Prüfung am besten die Verträglichkeit von Erreichbarkeit für die Kinder und Jugendlichen und den möglichen Störungen für Natur und Menschen. Es steht zur Versorgung der örtlichen Belange keine besser geeignete Fläche zur Verfügung.

6. Zusätzliche Angaben

6.a) Verfahren, fehlende Kenntnisse

Die Anwendung technischer Verfahren war bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht erforderlich. Das Abarbeiten der Eingriffsregelung erfolgte anhand der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung "Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft", die die Landesregierung Nordrhein-Westfalen 1996 herausgegeben hat. Dieses Bewertungsverfahren wird von der Stadt Neustadt a. Rbge. allgemein angewendet, weil es sich um ein sachgerechtes, einfaches und von jedermann nachvollziehbares Verfahren handelt.

6.b) Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Kompensationsmaßnahmen werden in der Baurecht schaffenden Satzung als Festsetzung verbindlich definiert. Die Umsetzung wird über vertragliche Regelungen (Kompensationsvertrag) gesichert.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Neustadt a. Rbge. plant die Ausweisung einer Fläche am Baugebiet Parkwiesen als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spiel- und Bolzplatz. Die Maßnahme hat voraussichtlich nur geringe Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere weil keine Versiegelung vorgesehen ist. Es sind keine Schadstoff und Geruchsemissionen zu erwarten. Ein Lärmgutachten wird für nicht erforderlich gehalten.

Für die getätigten Beeinträchtigungen muß ein Ausgleich erbracht werden. Dieser erfolgt am Ort auf der Fläche des Plangebietes.

TEIL VI GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS

Die Planung für einen "Bolzplatz Parkwiesen" gewährleistet die Versorgung mit Spielflächen für ältere Kinder der südwestlichen Wohngebiete der Kernstadt von Neustadt a. Rbge. (hier vor allem Wohngebiet "Parkwiesen"). In diesen Bereichen hat in den letzten Jahren die demographische Entwicklung dazu geführt, dass das vorhandene Spielflächenangebot nicht mehr den Bedarf im Gebiet abdecken kann.

Bei der Standortfindung hat die fußläufige Erreichbarkeit der Flächen besondere Beachtung gefunden. Damit abgewogen wurde die mögliche Beeinträchtigung der Anlieger durch Lärm, der bei einer Nutzung als Spiel- und Bolzplatz zu erwarten ist.

Die derzeit am nächsten gelegene Wohnbebauung liegt ca. 90 m vom Bolzplatz entfernt. Dabei handelt es sich um Bestand in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA). Eine im Flächennutzungsplan vorgesehene Ausweisung von Wohnbaufläche östlich des Plangebietes grenzt ca. 60 m entfernt an. Bei Aufstellung der verbindlichen Bauleitplanung für diese Flächen ist die Nutzung als Spiel- und Bolzfläche planerisch entsprechend zu beachten.

Die bauliche Ausstattung verzichtet auf Ballfangzäune und harte Beläge, so dass das Entstehen von Lärm bereits planerisch begrenzt wird. Die Nutzung des Platzes für spielerisches Bolzen etc. durch ältere Kinder bedeutet, dass es sich nicht um eine Anlage zur „Sportausübung“ im engeren Sinne handelt sondern zur spielerischen und sportlichen Betätigung. Es sind keine Schiedsrichterpfeife, Zuschauerlärm oder motorisierte An- und Abfahrtsverkehre zu erwarten.

Der Standort ist über einen bereits bestehenden Weg für Fuß- und Radverkehr erschlossen. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Bei einer weiteren Ausweisung von Wohnbaufläche gemäß dem Flächennutzungsplan trägt die hier vorbereitete Anlage zur Deckung des Spielflächenbedarfs der neuen Ausweisung bei. Sie ist somit nachhaltig.

Der Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet eine Nutzung als öffentliche Grünfläche vor. Zusätzlich beschreibt der Flächennutzungsplan als Entwicklungsziele die Förderung von naturnahen Landschaftsstrukturen sowie die Förderung der Biotopentwicklung. Die in der

Planung festgesetzten Gehölzpflanzungen mit heimischen Arten sowie die Baumpflanzungen verfolgen das Entwicklungsziel und werten den Landschaftsraum auf.

Insgesamt rechtfertigt der Bedarf nach adäquaten, gesicherten Spielflächen für Kinder und Jugendliche das Maß des baulichen Eingriffs in die Landschaft sofern gleichzeitig die beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Neustadt a. Rbge, 13.08.2007

Stadt Neustadt a. Rbge.
Team Stadtplanung
im Auftrag

gez. H. Zerr

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am **08.11.2007** als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 160 „Bolzplatz Parkwiesen“, Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, vom 29.05.2007 bis einschließlich 29.06.2007 öffentlich ausgelegt.

Neustadt a. Rbge., den 27.11.2007

gez. Uwe Sternbeck
Bürgermeister