

Begründung

zur

3. vereinfachten Änderung

des Bebauungsplanes Nr. 203 „In der weißen Riede“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
0. Inhaltsverzeichnis	1
Teil I: ALLGEMEINES	2
1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	2
2. Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung, Erforderlichkeit.....	2
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung.....	3
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
5. Größe des Plangebietes und Eigentumsstruktur.....	4
Teil II: BEGRÜNDUNG DER GEÄNDERTEN FESTSETZUNGEN	4
1. Festsetzungen im wirksamen Bebauungsplan.....	4
2. Festsetzungen in der Planänderung	4
3. Flächenbilanz	4
Teil III: GRUNDSÄTZLICHE BELANGE.....	5
1. Erschließung	5
2. Eingriffsregelung	5
3. Private Belange	9
Teil IV: REALISIERUNG.....	9
1. Maßnahmen – Kosten – Finanzierung.....	9
2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	9
Teil V: GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS.....	9

Im Rahmen einer Bauvoranfrage wurde festgestellt, dass aufgrund der zahlreichen Überschreitungen der maximal zulässigen Grundflächenzahl von vorhandenen Wochenendhäusern diese Festsetzung als funktionslos anzusehen ist. Es besteht ein Planungsbedarf.

Im Interesse der nachhaltigen Sicherung der Art der baulichen Nutzung als Wochenendhausgebiet ist die zulässige Grundflächenzahl für die Wochenendhäuser so zu definieren, dass sie zum einen dem Anspruch auf zeitgemäße Wochenendhäuser gerecht wird und zum anderen die Größe nicht zu einer Dauerwohnnutzung einlädt.

Sollte keine Planung durchgeführt werden, so müsste die Bauordnung für die Beurteilung der zulässigen Grundfläche der Bauvorhaben § 34 BauGB zugrunde legen. Es besteht die Gefahr, dass die Grundflächenzahl sprunghaft steigt und das Gebiet in ein Wohngebiet hineinwächst.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

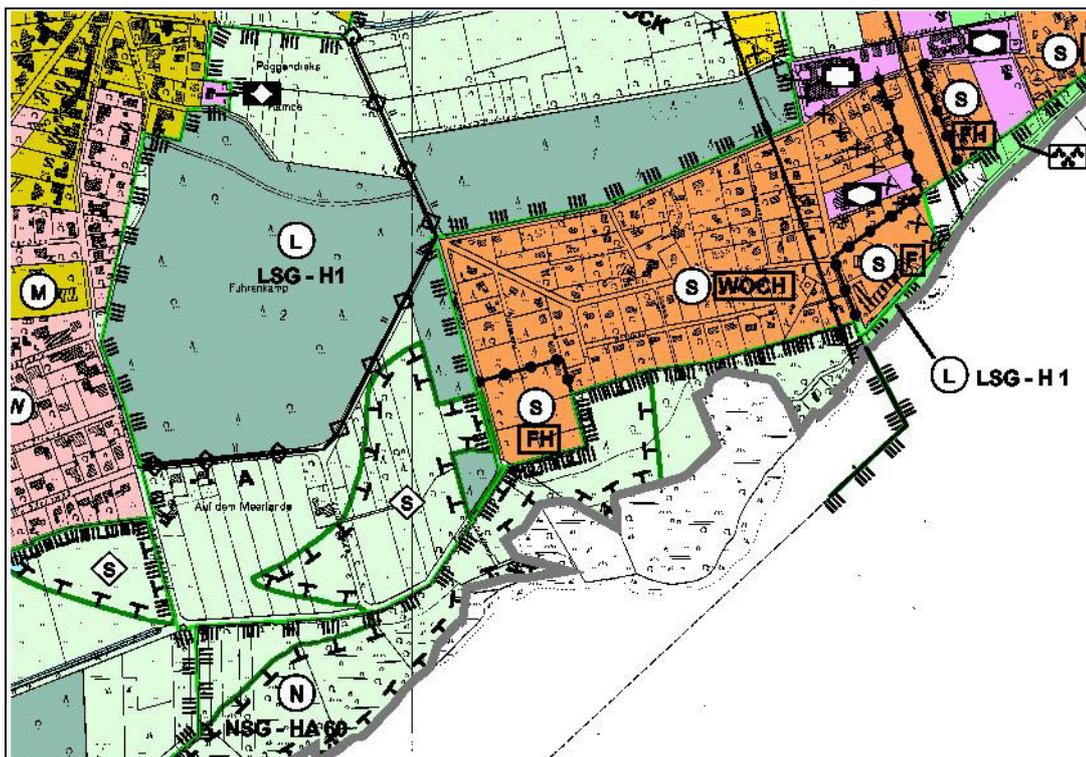
Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 der Region Hannover ist das Nordufer des Steinhuder Meeres als Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe für die Erholung eingestuft, und zwar mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung.

Somit entspricht diese Planung den Zielen der Raumordnung.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der gesamte Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet dargestellt. Somit wird die Festsetzung der Bebauungsplanänderung aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Abbildung 2:
Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan
der Stadt Neustadt a. Rbge.



5. Größe des Plangebietes und Eigentumsstruktur

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 11,1 ha.

Die etwa 85 Wochenendhausgrundstücke befinden sich in Privatbesitz einer Vielzahl an Eigentümern.

Teil II: BEGRÜNDUNG DER GEÄNDERTEN FESTSETZUNGEN

1. Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 203 „In der weißen Riede“

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Wochenendhausgebieten folgendermaßen festgesetzt:

Es darf höchstens ein Vollgeschoss errichtet werden.

Die Grundfläche der Wochenendhäuser ist von 30 m² bis 60 m² zulässig. Weiterhin darf für Garagen oder Bootsschuppen maximal 20 m² Grundfläche überbaut werden.

Die Mindestgröße der Baugrundstücke muss 1.200 m² betragen.

2. Festsetzungen in der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 203 „In der weißen Riede“

Um den heutigen Ansprüchen an Wochenendhäusern gerecht zu werden, ist die zulässige Grundfläche auf 90 m² vergrößert worden. Für Terrassen, die aufgrund der norddeutschen Witterungsverhältnisse häufig überdacht ausgestaltet werden und somit auf die Grundfläche mit anzurechnen sind, wird zusätzlich eine Größe von 20 m² vorgesehen.

Garagen und Bootsschuppen, die heutzutage ebenfalls einen größeren Flächenbedarf beanspruchen, sind jeweils bis 25 m² zulässig. Weitere Nebenanlagen werden ausgeschlossen, um den Eindruck von parkähnlichen Gärten zu erhalten. Hierzu wird die bestehende Festsetzung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern aufrechterhalten.

Die Mindestgrundstücksgröße von 1.200 m² wird den realen Umständen nach angepasst und auf 1.000 m² festgesetzt.

Weiterhin wurde klarstellend in den Festsetzungsentwurf aufgenommen, dass nur ein Wochenendhaus pro Grundstück zulässig ist.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten unverändert fort.

3. Flächenbilanz

Wochenendhausgebiet	10,2 ha
Verkehrsfläche	0,9 ha
Geltungsbereich	11,1 ha

Teil III GRUNDSÄTZLICHE BELANGE

1. Erschließung

Die Erschließung ist vorhanden. Der Ausbaustandard der Verkehrsflächen ist für die Erschließung eines Wochenendhausgebietes ausreichend geeignet.

2. Eingriffsregelung

Durch diesen Bebauungsplan sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Die Planung stellt zwar keinen Eingriff im Sinne eines Realaktes dar, aber sie bereitet Eingriffe vor, indem planungsrechtliche Grundlagen geschaffen werden. So muss hier über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Abwägung mit den allgemeinen Planungsgrundsätzen entschieden werden.

Für diese Planung wird das vereinfachte Verfahren zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft nach der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen angewendet.

Im ersten Arbeitsschritt werden die Biotoptypen des Untersuchungsraumes ermittelt. Allen Biotoptypen ist in der Biotoptypenwertliste ein fester Grundwert zugeordnet. In diesen Wert sind insbesondere die Faktoren Seltenheit und Wiederherstellbarkeit eingeflossen. Sollte der kartierte Biotop eine atypische Situation aufweisen, wird der Wert durch den Korrekturfaktor richtig gestellt.

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

Tabelle A

A. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplanes							
1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfläche Nr.	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1	1.1.	Verkehrsfläche	8.886	0	1	0	0
2		Wochenendhausgebiet	102.087				
	1.1.	Wochenendhäuser und Nebenanlagen *1	6.800	0	1	0	0
	4.2.	struktureicher Garten	95.287	4	1	4	381.148
Gesamtfläche			110.973				
						Gesamtflächenwert A: (Summe Sp 8)	381.148

*1 Erläuterung:

In dem rechtswirksamen Bebauungsplan sind die Wochenendhäuser bis zu 60 m² Grundfläche zulässig. Zuzüglich der 20 m² Grundfläche für Garagen oder Bootsschuppen liegt die maximale Grundfläche bei 80 m². Die Wochenendhausgebiete bestehen aus 102.087 m² Nettobauland. Bei der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße von 1.200 m² können maximal 85 Baugrundstücke entstehen. Dies bedeutet bei Zugrunde-

legung der 80 m² Maximalgrundfläche je Baugrundstück eine Versiegelung von 6.800 m².

Nach der Bewertung des Ausgangszustandes ist die Bewertung des Zustandes nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt.

Tabelle B

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

1	2	3	4	5	6	7	8
Teilfläche Nr.	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biototyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4b x Sp 7)
1	1.1.	Verkehrsfläche	8.886	0	1	0	0
2	Wochenendhausgebiet		102.087				
	1.1.	Wochenendhäuser und Nebenanlagen *2	16.320	0	1	0	0
	4.2.	struktureicher Garten	85.767	4	1	4	343.068
Gesamtfläche			110.973				
						Gesamtflächenwert B: (Summe Sp 8)	343.068

*2 Erläuterung:

Nach den Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung ist auf einem Wochenendhausgrundstück eine Grundfläche von 160 m² zulässig (Wochenendhaus 90 m², Terrasse 20 m², Garage/Carport 25 m² und Bootschuppen 25 m²). Durch die neue Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m² liegt die maximale Anzahl der Baugrundstücke bei 102. Dies bedeutet eine Versiegelung von 16.320 m².

Die Gesamtbilanz ergibt sich aus der Differenz der beiden Werte.

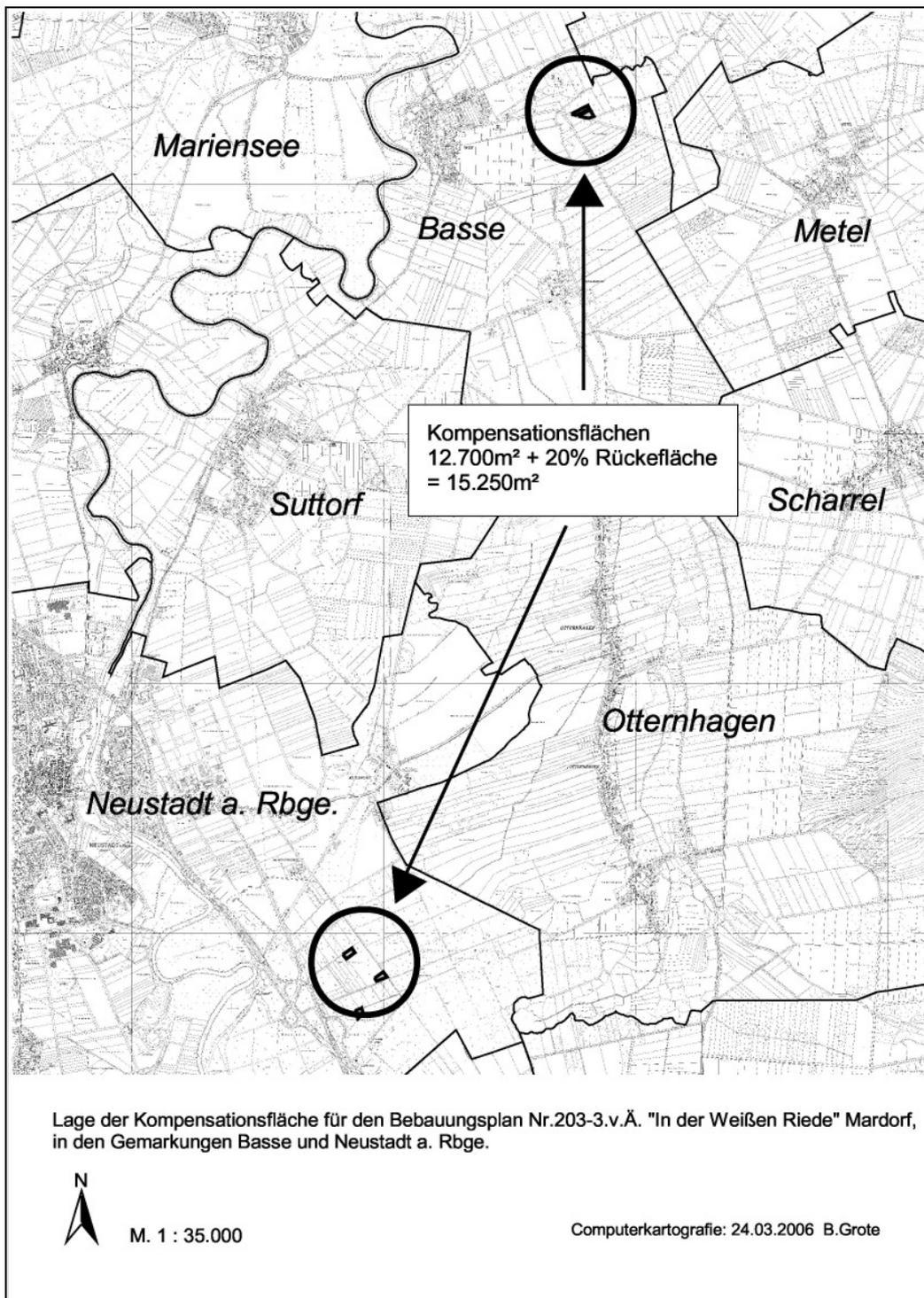
C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	-38.080
--	----------------

Die Bilanzierung des naturschutzrechtlichen Eingriffs ergibt für die Überplanung ein Defizit von 38.080 sogenannten Ökopunkten.

Um Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild zu vermeiden, soll im Bebauungsplan die Festsetzung, dass vorhandene Bäume und Sträucher zu erhalten sind, soweit sei einen Abstand von 6,0 m und mehr von den zu errichtenden Gebäuden aufweisen, aufrecht erhalten werden. Weiterhin sind maximal eingeschossige Wochenendhäuser zulässig, die somit das Landschaftsbild nicht erheblich stören.

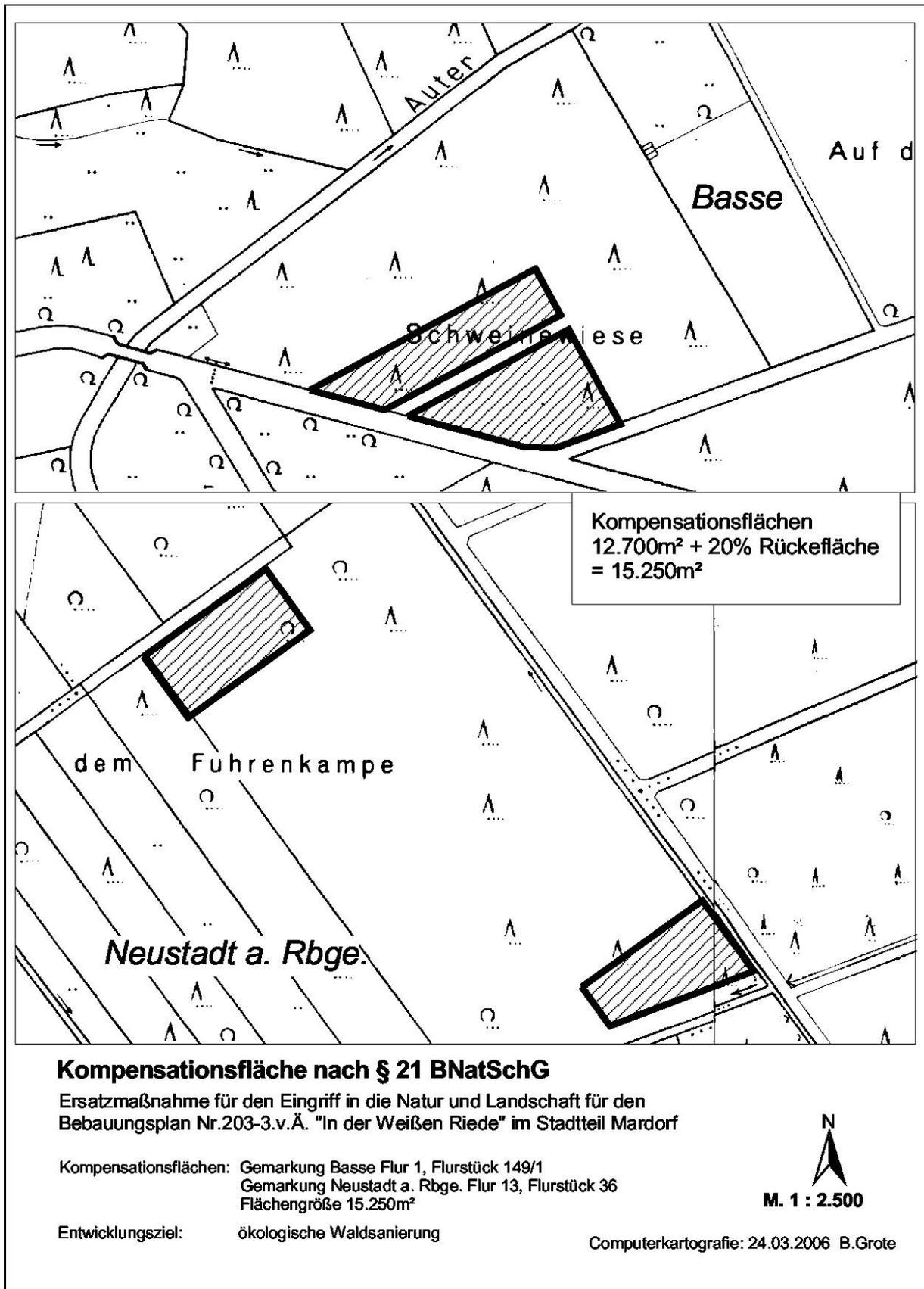
Nach der rechnerischen Gesamtbilanz besteht in dem Plangebiet nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Kompensationsdefizit von 38.080 Ökopunkten. Zum Ausgleich soll an anderer Stelle im Stadtgebiet der Stadt Neustadt a. Rbge. eine städtische Waldfläche ökologisch aufgewertet werden.

Die Kompensationsfläche liegt auf dem Flurstück 36, Flur 13, Gemarkung Neustadt a. Rbge., und auf dem Flurstück 149/1, Flur 1 in der Gemarkung Basse (vgl. die folgende Übersichtskarte):

Abbildung 3:

Es soll eine Kiefernmonokultur von 15.250 m² als „ökologische Waldverbesserung“ durchforstet und mit standortgerechten Baumarten der natürlichen Buchen-Drahtschmielen-Waldgesellschaft mit den Baumarten Rotbuche, Stieleiche, Hainbuche, Berg- und Spitzahorn und deren natürliche Nebenbaumarten bepflanzt werden.

Abbildung 4:



Der erforderliche Ausgleich wird von der Stadt durchgeführt. Die Kompensationsmaßnahme wird durch Grunddienstbarkeit zugunsten der Unteren Naturschutzbehörde nachhaltig gesichert werden.

Die Kompensationsmaßnahme wird durch § 6 der textlichen Festsetzungen den Baugrundstücken in den Wochenendhausgebieten zugeordnet.

Die Abrechnung der Maßnahme erfolgt durch die Satzung der Stadt Neustadt a. Rbge. zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a – 135 c BauGB.

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

3. Private Belange

Private Belange werden nicht erkennbar beeinträchtigt.

Teil IV REALISIERUNG

1. Maßnahmen – Kosten – Finanzierung

Zur Sicherung dieser Planung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. am 04.05.2006 eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Plangebietes beschlossen, die am 18.05.2006 in Kraft getreten ist. Die Veränderungssperre tritt außer Kraft, wenn der Bebauungsplan Nr. 203 „In der weißen Riede“, 3. vereinfachte Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf, rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

Die Kosten der Kompensationsmaßnahme belaufen sich nach vorläufiger Schätzung auf etwa 32.000 €. Die tatsächlichen Kosten werden gemäß der städtischen Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a bis 135 c BauGB und der Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan zu 100 % auf die Wochenendhausgrundstücke umgelegt. Es ergeben sich etwa 0,30 €/m² Wochenendhausgrundstück.

Der Stadt Neustadt a. Rbge. entstehen außer den Verwaltungskosten durch die Bauleitplanung keine weiteren Kosten.

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende sonstige Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

Teil V: GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS

Diese Änderung des Bebauungsplanes fördert das private Interesse, Wochenendhäuser in einer Größe zu errichten, die den heutigen Erholungsansprüchen gerecht wird. Hierbei wird das Entwicklungsziel, das Nordufer vom Steinhuder Meer als Erholungsraum zu erhalten, gesichert und gestärkt.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch eine externe Kompensation ausgeglichen.

Ausgearbeitet:

Neustadt a. Rbge., den 24.03.2006

Team Stadtplanung

Im Auftrag

gez. Kull

.....

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am **05.10.2006** als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 203 „In der weißen Riede“, 3. vereinfachte Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mardorf vom 19.06.2006 bis einschließlich 19.07.2006 öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 02.11.2006

Stadt Neustadt a. Rbge.

(L.S.)

gez. Uwe Sternbeck
Bürgermeister