

Begründung

zur 2. Änderung

des Bebauungsplanes Nr. 406 „Mühlenbreite“,

Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mariensee

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
0. Inhaltsverzeichnis	1
Teil I: ALLGEMEINES	3
1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2. Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung, Erforderlichkeit.....	4
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung	4
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
5. Größe des Plangebietes und Eigentumsstruktur.....	5
Teil II: BEGRÜNDUNG DER GEÄNDERTEN FESTSETZUNGEN	5
1. Festsetzungen im wirksamen Bebauungsplan.....	5
2. Festsetzungen in der Planänderung	5
3. Flächenbilanz	6
Teil III: GRUNDSÄTZLICHE BELANGE (OHNE UMWELTBELANGE).....	6
1. Kinderspielplatz	6
2. Erschließung	6
3. Private Belange	7
Teil IV: REALISIERUNG.....	7
1. Maßnahmen – Kosten – Finanzierung	7
2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	7

Teil V: UMWELTBERICHT	8
1. Einleitung.....	8
1.a Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bebauungsplanänderung	8
1.b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und Ihre Berücksichtigung	8
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
2. a Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale.....	9
2. a. 1 Schutzgut Mensch.....	9
2. a. 2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	10
2. a. 3 Schutzgut Boden	10
2. a. 4 Schutzgut Wasser	11
2. a. 5 Schutzgut Luft und Klima.....	11
2. a. 6 Schutzgut Landschaft.....	11
2. a. 7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	11
2. a. 8 Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....	12
2. b Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	13
2. b. 1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	13
2. b. 2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	14
2. c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	14
2. d Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	17
3. Zusätzliche Angaben	17
3. a Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	17
3. b Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	17
3. c Allgemein verständliche Zusammenfassung	17
Teil VI: GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS.....	18
Teil VII: ANLAGEN	19 ff.
1. Baugrunduntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 406 „Mühlenbreite“ im Stadtteil Mariensee vom 04.12.1991 Bearbeitung: Ingenieurbüro Möker/Schütte	

Teil I: ALLGEMEINES

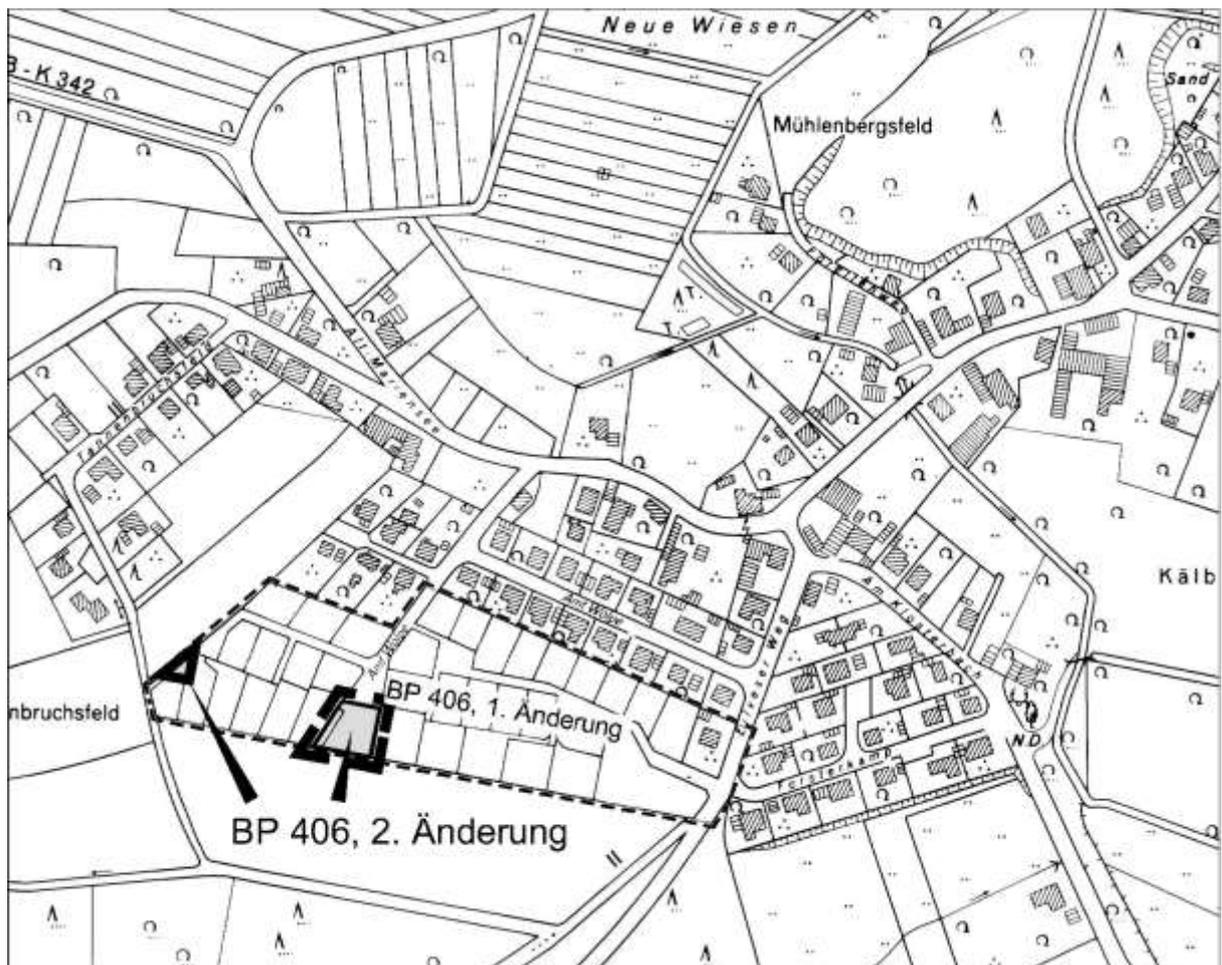
1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Mariensee. Mariensee ist ein ländliches Kleinzentrum mit etwa 1.200 Einwohnern. Im Stadtteil sind Grundschule, Kindergarten, kirchliche Einrichtungen, Sportanlagen, Feuerwehr und Versorgungseinrichtungen vorhanden. Aufgrund der Versorgungsfunktion auch für die umliegenden Dörfer soll sich Mariensee auch über den Eigenbedarf hinaus entwickeln.

Der Bebauungsplan Nr. 406 „Mühlenbreite“ befindet sich im südwestlichen Bereich von Mariensee.

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung. Er umfasst im Teilbereich I das Flurstück 349/7 sowie den östlichen Teil des Flurstückes 322/5, Flur 1, in der Gemarkung Mariensee und im Teilbereich II den nördlichen Teil des Flurstückes 349/3, Flur 1, Gemarkung Mariensee.

**Abbildung 1:
Lage des Plangebietes**



2. Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Bebauungsplanänderung, Erforderlichkeit

Der seit 1993 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 406 „Mühlenbreite“ hat Wohnbauland orientiert am Bedarf der örtlichen Bevölkerung zur Verfügung gestellt. Die öffentliche Grünfläche mit der allgemeinen Zweckbestimmung „Parkanlage“ war Bestandteil des Bebauungsplankonzeptes und sollte eine hochwertige Wohnumfeldqualität bieten. Aufgrund der städtischen Finanzlage wurde die Fläche nicht hergerichtet und das Ziel somit auch nicht erreicht. Statt dessen entstand eine örtliche „Dreckecke“ ohne Aufenthaltsqualitäten.

Da das Bebauungsplangebiet Nr. 406 fast vollständig bebaut ist und weiterhin Nachfrage nach Wohnbauland existiert, bietet es sich an, dieses Grundstück einer Wohnbebauung zuzuführen.

Städtische Folgekosten für die Anlage und Unterhaltung einer Grünanlage entstehen nicht mehr. Der Verkaufserlös des städtischen Flurstückes trägt zur Haushaltskonsolidierung bei.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

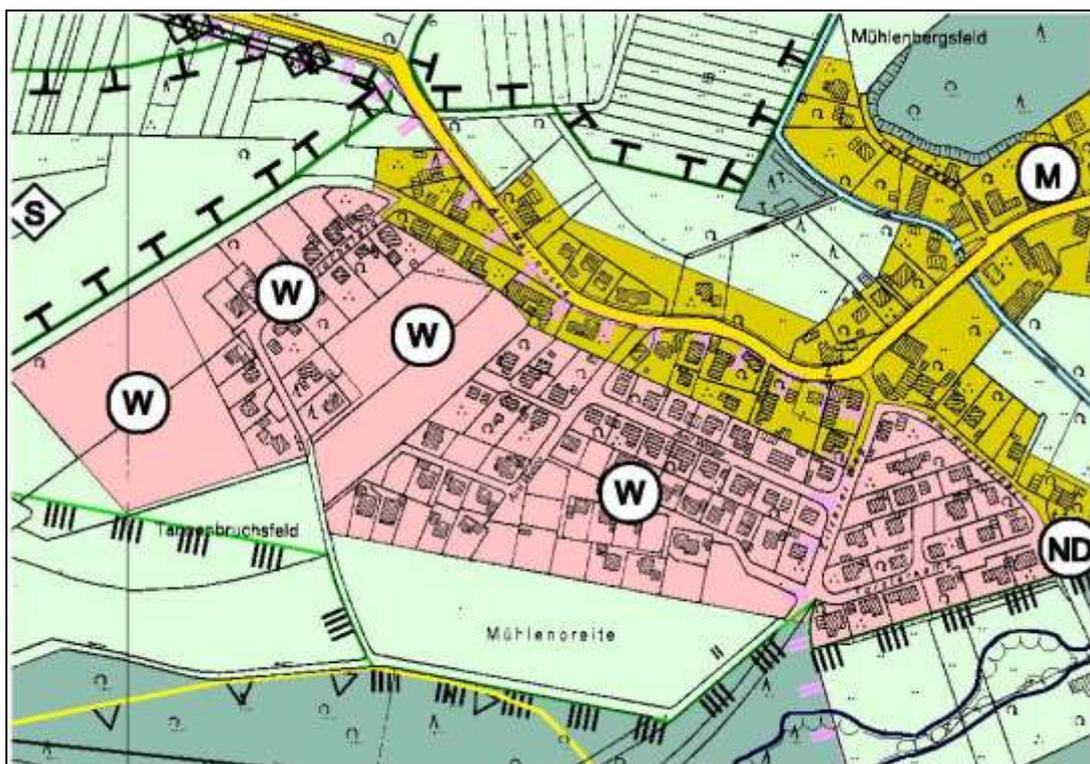
Im Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 ist Mariensee als entwicklungsfähige ländliche Siedlung eingestuft. Im Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2005 erhält der Stadtteil als ländlich strukturierte Siedlung die Ergänzungsfunktion „Wohnen“.

Somit entspricht diese Planung den Zielen der Raumordnung.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes Nr. 406 „Mühlenbreite“ ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche 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. 1.070 m².

Die Flurstücke 349/3 und 349/7, Flur 1, Gemarkung Mariensee, sind im Eigentum der Stadt Neustadt a. Rbge. Das Flurstück 322/5, Flur 1, Gemarkung Mariensee, befindet sich in Privatbesitz.

Gemarkung Mariensee, Flur 1	Gesamtgröße	Fläche im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	Eigentümer
Flurstück 349/3	542 qm	31 qm	Stadt
Flurstück 349/7	905 qm	905 qm	Stadt
Flurstück 322/5	933 qm	131 qm	Privat
Gesamt		1.067 qm	

Teil II: BEGRÜNDUNG DER GEÄNDERTEN FESTSETZUNGEN

1. Festsetzungen im wirksamen Bebauungsplan

Das Flurstück 349/3 ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Das Flurstück 349/7 ist zum überwiegenden Teil als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. In der nordöstlichen Ecke ist eine Fläche von 5 x 5 m für Ver- und Entsorgungsanlagen – Elektrizität – vorgesehen.

Der im Bebauungsplanänderungsbereich befindliche Flurstücksteil 322/5 ist als Reines Wohngebiet festgesetzt und mit einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen überlagert. Hierdurch sollte eine Eingrünung zwischen Wohngebiet und Grünfläche erzielt werden.

2. Festsetzungen in der Planänderung

Der westliche Teil des Flurstückes 349/7 wird als Reines Wohngebiet festgesetzt, so dass ein selbständiger Bauplatz entsteht. Die Art (Reines Wohngebiet) und das Maß (ein Vollgeschoss als Höchstmaß, Grundflächenzahl von 0,3) orientiert sich an den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gebildet. Die Baugrenze verläuft in einem Abstand von 2 m an die öffentliche Verkehrsfläche. Die Abstandsflächen der Gebäude gemäß NBauO dürfen ohne Zustimmungserfordernis bzw. ohne Baulasteintragung bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche reichen. Hierdurch erlangt das im Norden schmal zulaufende Grundstück eine den heutigen Bauwünschen angemessene Ausnutzbarkeit.

Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich, da sie sich durch das relativ geringe Baufenster ergibt.

Im Süden des Grundstückes wird ein Streifen von 8 m Breite zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um eine Eingrünung des Siedlungsrandes zur freien Landschaft zu erzielen. Auf dem Flurstücksteil 322/5 entfällt die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, da eine besondere Begrünung zwischen zwei Baugrundstücken keine städtebauliche Bedeutung hat.

Die Versorgungsfläche für Elektrizität wird in etwa gleicher Größenordnung von der Nord-Ost-Seite des Flurstückes 349/7 auf den nördlichen Teil des Flurstückes 349/3 verlagert. Hierdurch wird ein besser geeigneter Parzellenzuschnitt erzielt.

Im östlichen Planungsbereich ist eine Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ vorgesehen. Hierdurch wird die Option für eine verkehrliche Erschließung des südlichen Flurstückes ggf. auch für eine Wohnbauerweiterung aufrechterhalten. Die Straßenbreite von 5,50 m ist ausreichend, um den Begegnungsverkehr von Lkw und Pkw zu ermöglichen.

Die gestalterischen Festsetzungen sind aus dem Bebauungsplan Nr. 406 übernommen worden, um eine gestalterische Einheit zu erzielen.

3. Flächenbilanz

	NEU	ALT	Neues Bau- grundstück
Reines Wohngebiet	854 qm	131 qm	723 qm
Verkehrsfläche	182 qm	0 qm	
Trafostation	31 qm	25 qm	
Grünfläche	0 qm	911 qm	
Geltungsbereich	1.067 qm	1.067 qm	

Teil III GRUNDSÄTZLICHE BELANGE (OHNE UMWELTBELANGE)

1. Kinderspielplatz

Im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 406 „Mühlenbreite“ ist ein öffentlicher Kinderspielplatz festgesetzt und ausgebaut. Er ist in einer fußläufigen Entfernung von ca. 230 m über verkehrsberuhigte Bereiche (Spielstraßen) für die Kinder gefahrlos erreichbar.

Der Spielplatz hat eine Größe von ca. 2.400 m² und kann somit auch den Spielplatzbedarf des neu entstehenden Bauplatzes decken.

2. Erschließung

Das neue Baugrundstück kann unmittelbar über die Gemeindestraße „Amt Wölpe“, die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist, erschlossen werden.

Schmutz- und Regenwasserkanal ist in der Straße „Amt Wölpe“ vorhanden. Zur Anbindung des Flurstückes 349/7 ist nur ein Hausanschluss erforderlich, da die letzten Schächte unmittelbar vor der Grundstücksgrenze liegen.

Eine Niederschlagswasserversickerung ist, wie das Bodengutachten von 1991 nachweist, nicht möglich, so dass auch der Anschluss- und Benutzungszwang für das Niederschlagswasser greift.

Der Ausbau der festgesetzten Verkehrsfläche wird erst bei einer möglichen Erweiterung des Baugebietes nach Süden erforderlich und umgesetzt.

Auf der im rechtswirksamen Bebauungsplan vorgesehenen Fläche für Versorgung ist bisher noch keine Trafostation realisiert worden, da zurzeit kein akuter Bedarf besteht. Sollte jedoch im Nahbereich weitere Bebauung erfolgen, so wird die Trafostation zur Versorgung benötigt. Die Verlagerung der Fläche an den nun vorgesehenen Standort verursacht nach den Aussagen der Stadtwerke Neustadt a. Rbge. keine zusätzlichen Kosten, da die Mittelspannungsleitungen noch nicht verlegt sind.

Die Löschwasserbereitstellung beträgt durch den Wasserverband Garbsen–Neustadt a. Rbge. in dem Plangebiet 800 l/min. Die Löschwassermenge kann entsprechend DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt W 405, aus 3 U–Hydranten entnommen werden, die sich in einem Umkreis von 300 m vom Bauobjekt befinden.

3. Private Belange

Private Belange werden nicht erkennbar beeinträchtigt.

Teil IV REALISIERUNG

1. Maßnahmen – Kosten – Finanzierung

Kosten für den städtischen Haushalt entstehen durch die Abwasserbeseitigung nicht. Die Kanalbaubeiträge sind noch zu erheben.

In dem Stadtteil Mariensee wird durch die mittelfristige Baulandausweisung im gesamten Ortschaftsbereich die Errichtung eines Jugendtreffs als Infrastrukturmaßnahme ausgelöst. Dies bedeutete Infrastrukturfolgekosten in Höhe von ca. 760,00 € für diese Bebauungsplanänderung.

Die Kosten für die Kompensationsmaßnahme nach Naturschutzrecht belaufen sich auf 1.196,00 €. Planungs-, Vermessungs- und sonstigen Nebenkosten entstehen.

Die Kosten der Maßnahmen werden von der Stadt Neustadt a. Rbge. aus der Wertsteigerung des Grundstückes gedeckt, die durch die Umwandlung von Grünfläche in Wohngrundstück entsteht. Der verbleibende Gewinn fließt in den städtischen Haushalt. Darüber hinaus muss die öffentliche Grünanlage nicht hergerichtet und unterhalten werden.

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist eine Bodenordnung nach den Vorschriften des BauGB nicht erforderlich.

Eine Vermessung und Grundstücksteilung ist durchzuführen.

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 Optimierungsangebot (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 gemäß § 1 Abs. 6 Nrn. 1, 7 und 8 BauGB insbesondere

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung,
- die Belange der Land- und Frostwirtschaft,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind außerdem die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz des § 1 a Abs. 2 bis 4 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 § 1 a ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

1. Einleitung

1. a Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bebauungsplanänderung

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung ist die Bereitstellung eines Bauplatzes für Wohnbauzwecke.

In Mariensee stehen kaum noch Bauplätze zur Verfügung. Durch diese Bebauungsplanänderung wird innerhalb des Siedlungsbereiches ein zusätzliches Wohnbaugrundstück geschaffen.

Zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden durch diese Änderung:

1. Reines Wohngebiet	ca. 720 m ²
2. Verkehrsfläche	ca. 180 m ²

1. b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Für die anstehende Bebauungsplanänderung ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG beachtlich.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalen Raumordnungsprogrammes (1996) der Region Hannover, das für den Bereich die Darstellung „Vorhandener und bauleitplanerisch gesicherter Siedlungsbereich“ nachrichtlich übernimmt. Weiter süd-

lich befinden sich Vorsorgegebiete für Natur und Landschaft, für Erholung und für die Forstwirtschaft.

Der Bereich liegt innerhalb des Naturparks Steinhuder Meer.

Für das gesamte Stadtgebiet existieren Schallemissionspläne von 1996. Nach diesen Angaben werden die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung gemäß des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ eingehalten.

Der Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. macht zu den rechtskräftigen Bebauungsplangebieten keine Aussagen.

Etwa 100 m südlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Schneerener Geest – Grinder Wald“ (LSG-H 2).

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

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2. a Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im vorhandenen Zustand bzw. im Zustand gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

2. a. 1 Schutzgut Mensch

Baulich genutzte Flächen gibt es in dem Plangebiet nicht. Die Umgebung ist bestimmt als Reines Wohngebiet mit Erschließungsstraßen als verkehrsberuhigter Bereich im Sackgassensystem.

Die Geräuschemissionen der Trafostation unterschreiten die Richtwerte für Wohngebiete bei weitem.

Zum Schutz der Bevölkerung vor elektromagnetischen Feldern wurde die 26. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz erlassen, die Grenzwerte für die Aussendung von elektrischen und magnetischen Feldern von Hochspannungsanlagen, hier Trafostationen und Mittelspannungsleitungen festlegt. Alle Trafostationen, die die Stadtwerke Neustadt neu errichten, halten die verschärften Anforderungen zur Vorsorge, die auf Grundstücken mit Wohnungen, Schulen, Krankenhäusern, Kindergärten, Spielplätzen etc. gelten ein.

Nennenswerte Immissionen des Plangebietes existieren nicht.

2. a. 2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

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

Im Plangebiet und dessen Umgebung ist ein Vorkommen von besonders geschützten Arten gemäß § 42 BNatSchG nicht bekannt.

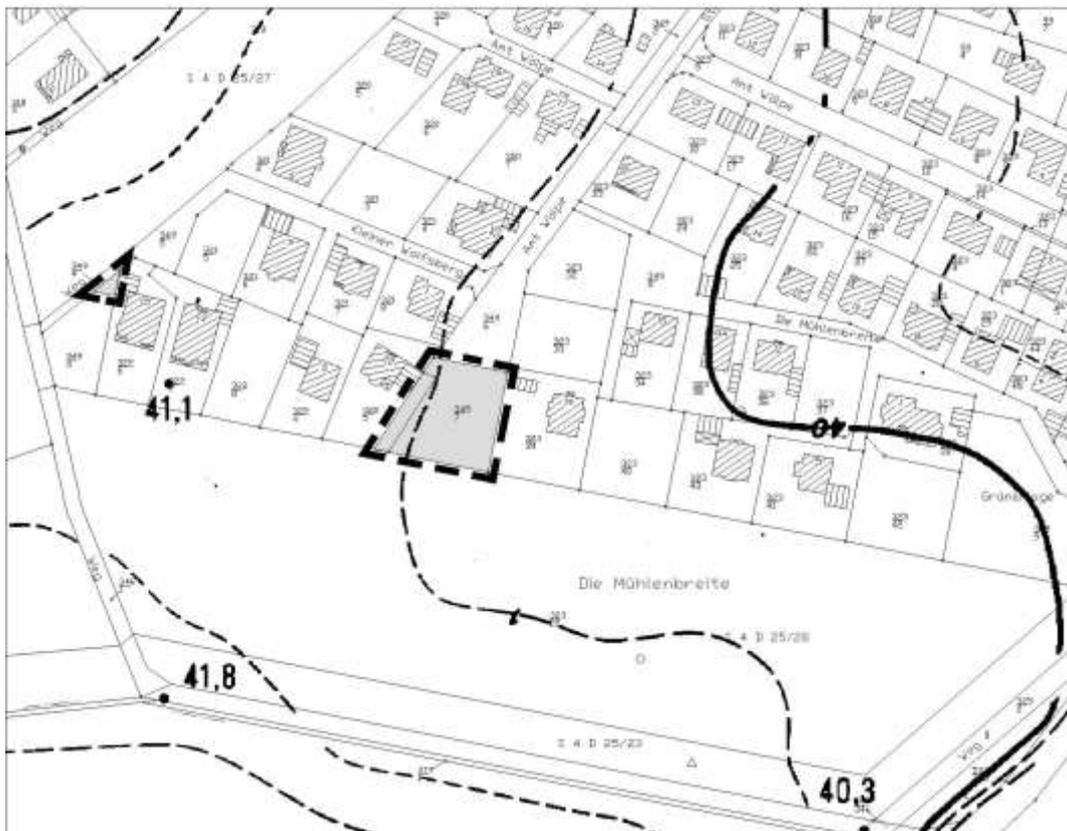
Etwa 100 m südlich des Plangebietes befindet sich das Waldgebiet „Klosterforst“.

2. a. 3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Dem trägt diese Bebauungsplanänderung Rechnung, indem für ein voll erschlossenes Grundstück Baurechte geschaffen werden.

Die Höhenverhältnisse ergeben sich aus dem nachstehenden Kartenausschnitt. Das Plangebiet hat ein leichtes Gefälle nach Nordosten und liegt auf einer Höhe von etwa 40 m üNN.

Abbildung 3:
Ausschnitt aus der ALK mit Höhenlinien



Für den Bereich des Plangebietes liegt ein Bodengutachten von 1991 vor. Der Oberboden besteht aus unterschiedlich schluffig ausgebildeten Sanden von lockerer Lagerung in einer Dicke von 0,55 m bis 0,65 m. Darunter liegen eiszeitliche Fein- und Mittelsande, die stellenweise schluffig ausgebildet, d. h. verlehmt sind und auch untergeordnet von dünnen Schluffschichten durchzogen werden. Stellenweise sind die Sande auch grobkörnig und schwach kiesig ausgebildet.

2. a. 4 Schutzgut Wasser

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

Im Planbereich sind keine Gräben oder offene Gewässer vorhanden.

Das Bodengutachten für den Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes „Mühlenbreite“ zeigte auf, dass eine zu differenzierende Grundwassersituation vorliegt.

Im westlichen Plangebiet ist in niederschlagsreichen Jahreszeiten und bei Hochwasser der Leine mit Grundwasserständen und Stauwasserbildung in der Nähe der Geländeoberkante zu rechnen. Im mittleren Geländeteil wird sich die Grundwasserspiegelhöhe bei ca. 3 m unter Gelände einstellen. Im östlichen Teil bestehen Stauwasserbildungen an der Geländeoberfläche sowie Ausbildungen einzelner geringvolumiger Grundwasserstockwerke, wobei das obere Stockwerk bereits in einer Tiefe von nur 1,80 m unter Geländeoberfläche liegt.

Das Plangebiet befindet sich zwischen den Bohransatzpunkten 2 und 3 des Gutachtens. Somit befand sich der Grundwasserspiegel zum Zeitpunkt der Untersuchung bei 1,2 bis > 4,0 m unter Geländeoberfläche.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers, das künftig auf den versiegelten Flächen anfällt, ist daher nicht möglich.

Die natürlichen Wasserverhältnisse im Plangebiet sind durch die vorhandene Bebauung und Erschließungsanlagen bereits überprägt und beeinträchtigt.

2. a. 5 Schutzgut Luft und Klima

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizanlagen sind aufgrund seiner geringen Größe und der Begrenzung der baulichen Verdichtung nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Klima/Luft ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

2. a. 6 Schutzgut Landschaft

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche ohne naturbetonte Biototypen. Sie sind bereits an drei Seiten von Bebauung umgeben.

2. a. 7 Schutzgut Kultur- 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.

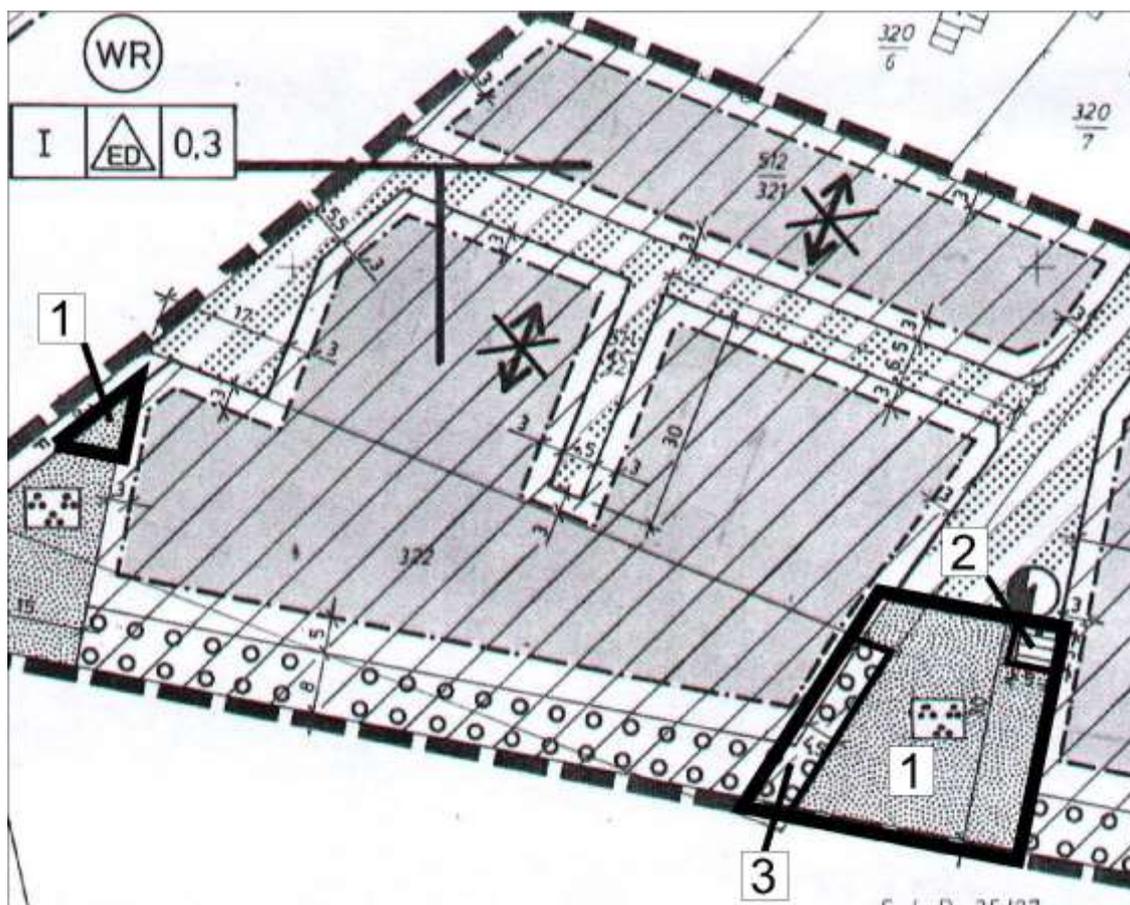
Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

2. a. 8 Bewertung des Umweltzustandes nach den Festsetzungen des rechts-wirksamen Bebauungsplanes

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 nach der „Arbeitshilfe“ folgende Werte:

**Abbildung 4:
Zustand gemäß den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplanes**



A. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplanes

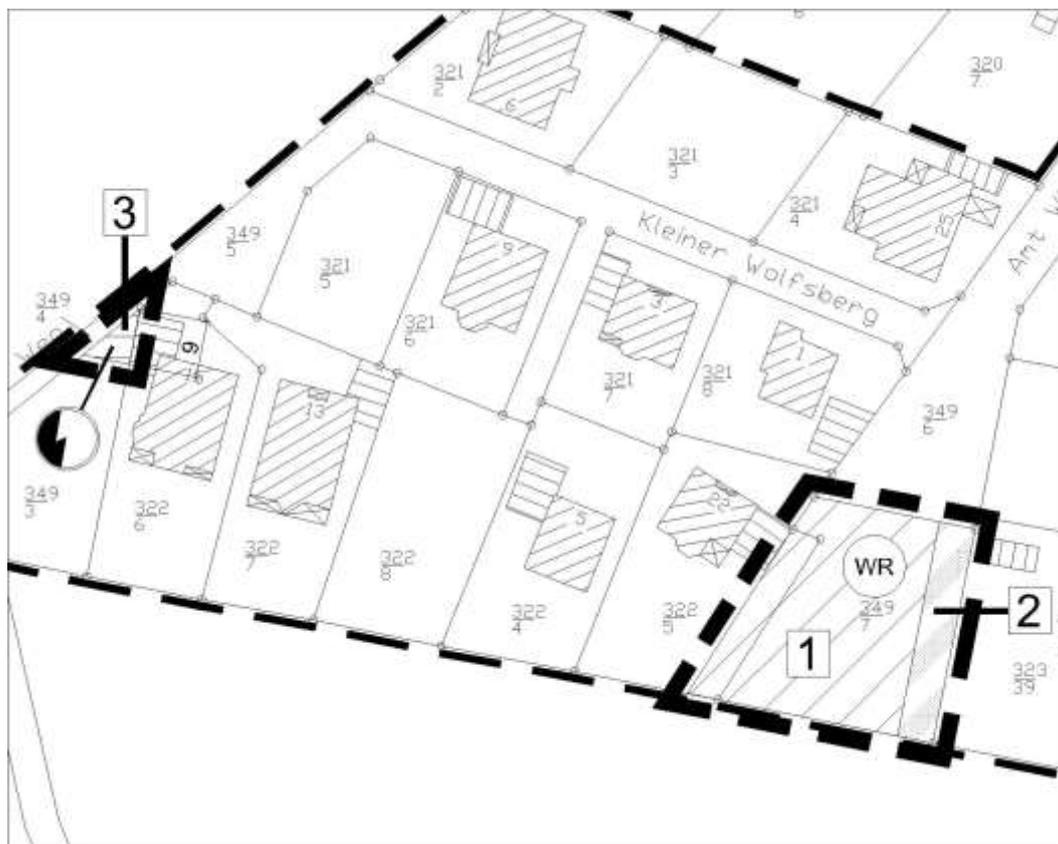
1	2	3	4a	4b	5	6	7	8
Teilfläche Nr. (s. Plan Ausgangssituation)	Code (lt. Biotop-typenwertliste)	Biototyp (lt. Biotop-typenwertliste)	Flächenanteil (%)	Fläche (qm)	Grundwert	Gesamt-Korrekturfaktor	Gesamt-wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächen-wert (Sp 4 x Sp 7)
1	4.5.	Grünfläche		911	3	1	3	2.733
2	1.1.	Fläche für Trafostation		25	0	1	0	0
3	Reines Wohngebiet		100	131				
	1.1.	Gebäude, versiegelte Fläche	45	59	0	1	0	0
	4.1.	Zier- u. Nutzgarten, strukturarm	65	72	2	1	2	144
Gesamtfläche				1.067				
Gesamtflächenwert A: (Summe Sp 8)								2.877

2. b Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2. b. 1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Nach der Bewertung des Ausgangszustandes erfolgt auf der Grundlage der „Arbeitshilfe“ die Bewertung des geplanten Zustandes, der sich aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt.

Abbildung 5:
Zustand gemäß den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung



B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

1	2	3	4a	4b	5	6	7	8
Teilfläche Nr. (s. Plan)	Code	Biotyp (lt. Biotypenwertliste)	Flächenanteil (%)	Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4b x Sp 7)
1	Reines Wohngebiet		100	854				
	1.1.	Gebäude, versiegelte Flächen	45	384	0	1	0	0
	4.1.	Zier- u. Nutzgarten, strukturarm	55	470	2	1	2	940
2	1.1.	Verkehrsfläche		182	0	1	0	0
3	Fläche für Trafostation			31				
	1.1.	Gebäude, versiegelte Flächen		15	0	1	0	0
	4.5.	Grünanlage		16	3	1	3	48
Gesamtfläche				1.067				
Gesamtflächenwert B: (Summe Sp 8)								988

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	-1.889
--	---------------

Die Bilanzierung des naturschutzrechtlichen Eingriffs ergibt für die Überplanung ein Defizit von 1.889 sogenannten Ökopunkten.

2. b. 2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es ist aufgrund der Haushaltslage der Stadt Neustadt a. Rbge. nicht abschätzbar, in welchem Zeitrahmen und ob überhaupt die öffentliche Grünfläche gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes hergerichtet wird. Die Trafostation wird nach Bedarf realisiert werden.

2. c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

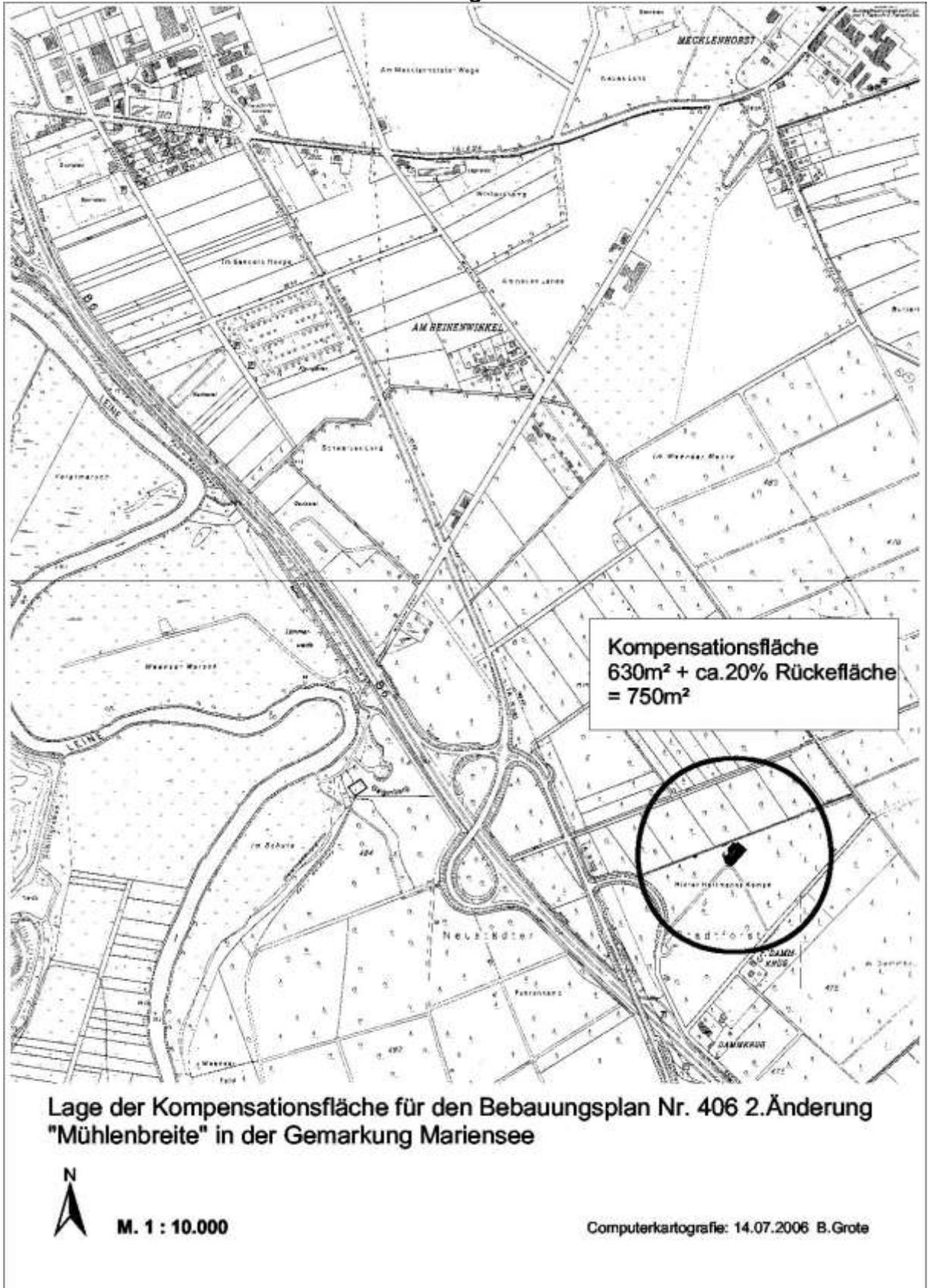
Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Um Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild zu vermeiden, soll im Bereich des Reinen Wohngebietes ein 8 m breiter Streifen mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Hierdurch wird eine Eingrünung des Siedlungsrandes erzielt. Das neu entstehende Wohngebäude mit seiner maximalen Eingeschossigkeit wird somit nicht das Landschaftsbild stören.

Nach der rechnerischen Gesamtbilanz besteht in dem Plangebiet nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Kompensationsdefizit von 1.889 Ökopunkten. Zum Ausgleich soll an anderer Stelle im Stadtgebiet der Stadt Neustadt a. Rbge. eine städtische Waldfläche ökologisch aufgewertet werden.

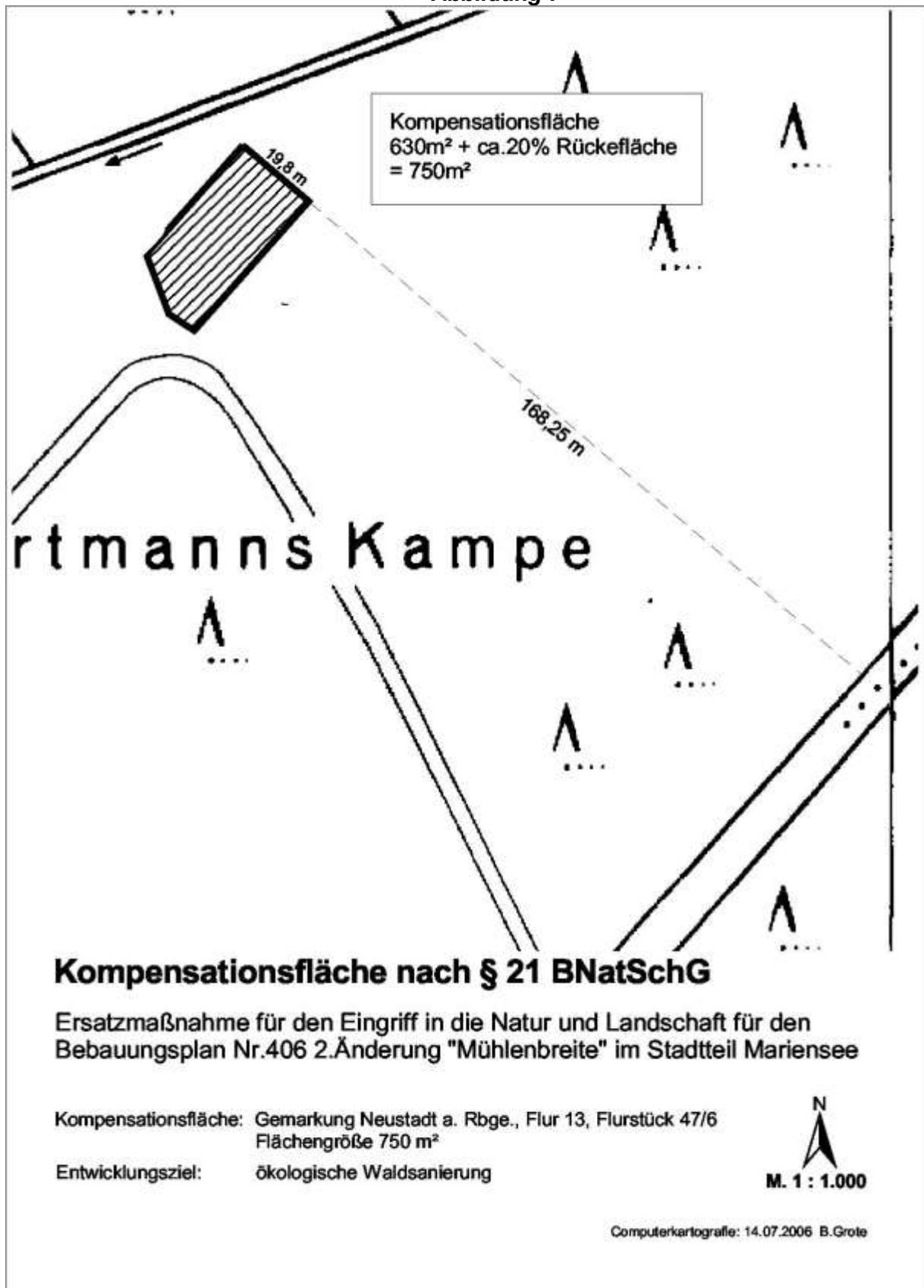
Die Kompensationsfläche liegt auf dem FLurstück 47/6, FLur 13 in der Gemarkung Neustadt a. Rbge. (vgl. die folgende Übersichtskarte):

Abbildung 6



Es soll eine Kiefermonokultur von 750 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 7



Der erforderliche Ausgleich wird von der Stadt durchgeführt und finanziert. Darüber hinaus wird die Kompensationsmaßnahme durch Grunddienstbarkeit zugunsten der Unteren Naturschutzbehörde nachhaltig gesichert werden.

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

2. d Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die neuen Bebauungsplaninhalte sind an der umgebenden Siedlungsstruktur angepasst. Mit dem Ziel, ein neues Baurecht zu schaffen, kommen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht.

3. Zusätzliche Angaben

3. a Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung soll anhand der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“, die die Landesregierung Nordrhein-Westfalen 1996 herausgegeben hat, erfolgen. Dieses Bewertungsmodell wird von der Stadt Neustadt a. Rbge. allgemein angewendet, weil es sich um ein sachgerechtes, einfaches und von jedermann nachvollziehbares Verfahren handelt.

DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ mit Beiblatt 1

3. b Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Folgende Maßnahmen sind zur Überwachung geplant:

Ökologische Waldumwandlung: Die ökologische Waldumwandlung wird durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Unteren Naturschutzbehörde nachhaltig gesichert. Die Untere Naturschutzbehörde übernimmt somit auch die Überwachungsfunktion. Die Fertigstellungspflege der Maßnahme übernimmt für einen Zeitraum von 30 Jahren das zuständige Forstamt.

Baugenehmigungs-/Anzeigeverfahren: Sollten erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt im Rahmen der Baumaßnahmen vermutet werden, so sollen geeignete Maßnahmen zur Überwachung im Baugenehmigungs-/Anzeigeverfahren vorgesehen werden.

3. c Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch diese Bebauungsplanänderung wird ein neues Baurecht für ein Wohnbaugrundstück geschaffen.

Hierdurch entsteht eine relativ geringe Beeinträchtigung des Belanges Naturschutz und Landschaftspflege.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen, ökologische Waldsanierung außerhalb des Plangebietes und Eingrünung des Siedlungsrandes, werden die Eingriffe kompensiert.

Teil VI: GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS

Die Änderung fördert die privaten und öffentlichen Belange, die bereits der Bebauungsplan fördert: Deckung des Wohnbedarfs in der Ortschaft Mariensee.

Die Änderung dient dem Interesse eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden. Durch die Schaffung von Baurechten an dem Standort wird ein Verrücken der Bebauung in die freie Landschaft reduziert.

Eine geordnete Erschließung des Änderungsbereiches ist durch die vorhandenen Anlagen zur Ver- und Entsorgung sowie durch die Straße „Amt Wölpe“ gewährleistet.

Das Wohngebiet „Mühlenbreite“ befindet sich in dörflicher Randlage, angrenzend an einen reizvollen Landschaftsraum mit Waldnähe. Dieses Wohnumfeld bietet hohe Qualitäten, so dass auf die ursprünglich vorgesehene Grünanlage zugunsten eines Bauplatzes verzichtet wird.

Den Nachbarn des neuen Standortes für die Trafostation sind die Emissionen, welche die Richtwerte einhalten, zuzumuten.

Ausgearbeitet:

Neustadt a. Rbge., den 05.01.2007

Team Stadtplanung
Im Auftrag

(M. Kull)

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am **01.03.2007** als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf Nr. 406 „Mühlenbreite“, 2. Änderung, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mariensee, vom 03.04.2006 bis einschließlich 05.05.2006 und erneut vom 20.11.2006 bis einschließlich 20.12.2006 öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 23.03.2007

Uwe Sternbeck
Bürgermeister