

# Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

## zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 406 „Mühlenbreite“ Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Mariensee

---

### 1. Einleitung

Der Bebauungsplanänderung ist eine **zusammenfassende Erklärung** beizufügen

- über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und
- aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Ziel der Planung ist die Schaffung eines Bauplatzes für Wohnzwecke. Hierzu wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ als reines Wohngebiet festgesetzt. Um ein zweckmäßig zugeschnittenes Grundstück zu erlangen, wird die Fläche für die vorgesehene Trafostation in eine nahegelegene Grünanlage verlegt. Die Option für eineverkehrliche Erschließung des südlichen Flurstückes gegebenenfalls auch für eine Wohnbauerweiterung wird durch die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche aufrecht erhalten.

### 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Aufgrund der geplanten Nutzung sowie der Umgebung des Plangebiets mussten technische Verfahren bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht angewendet werden.

Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Oberflächenwasser im Plangebiet wurde ein Bodengutachten bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in Auftrag gegeben.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgte anhand der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“, die die Landesregierung Nordrhein-Westfalen 1996 herausgegeben hat.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB wurden der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung sowie die Umwandlung von einer Grünfläche zum Hausgarten ermittelt.

Die im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen wurden nach Abwägung aller Belange in den Bebauungsplan übernommen:

Zur Minimierung des Verlustes von Boden und Bodenfunktionen trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur möglichst geringen Versiegelung der Böden auf den Baugrundstücken.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und zur Schaffung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen wird am Rand des Plangebiets ein Pflanzstreifen festgesetzt.

Die verbleibenden Beeinträchtigungen werden durch Aufwertung einer Fläche außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans kompensiert.

### **3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Behördenbeteiligung hat keine wesentlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan ergeben.

Das Niedersächsische Forstamt Fuhrberg äußerte erhebliche Bedenken aus forstlicher Sicht gegen eine mögliche Erweiterung des Plangebietes nach Süden. Diese werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Abwägungsbestandteil dieses Bauleitplanverfahrens.

Aus der Öffentlichkeit sind vier Stellungnahmen eingegangen.

Die Eheleute Werner befürchten, dass nach dem Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche Regenwasser auf ihr Grundstück abgeleitet wird. Die Stadt Neustadt a. Rbge. wird beim Ausbau, der zur Zeit noch nicht vorgesehen ist, sicherstellen, dass dies nicht geschieht.

Die Eheleute Senne schlagen vor, die im Vorentwurf auf den nordwestlichen Teil des Flurstückes 349/7 verlagerte Fläche für eine Trafostation auf die Grünfläche westlich der Straße „Kleiner Wolfsberg“ festzusetzen. Dieser Anregung wird zur besseren Erschließbarkeit des Flurstückes 349/7 gefolgt.

Der „Alteigentümer“ Niemeyer und seine Rechtsnachfolgerinnen bemängeln, dass im Rahmen der Umlegung 1993 die öffentlichen Flächen kostenlos an die Stadt Neustadt a. Rbge. übertragen mussten und diese nun einen Teil davon verkauft und den Erlös behält. Die Bedenken werden zurückgewiesen, da ein Entschädigungsanspruch nicht gegeben ist.

Die Eheleute Briken befürchten eine Geräuschbelästigung sowie die Gefahr der Magnetstrahlenbelastung für ihr Wohnhaus bei der Einrichtung der Trafostation an dem neuen Standort. Die Emissionen sind in Wohngebieten allgemein hinzunehmen. Sollt die Trafostation jedoch erst bei der Entwicklung des nordwestlichen Plangebietes benötigt werden, so ist ein neuer Standort in dem Geltungsbereich dieses Gebietes zu finden.

### **4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Unter dem Aspekt der behutsamen Nachverdichtung bestehender Baugebiete zur besseren Ausnutzung vorhandener Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie der Vermeidung einer Bebauung in der freien Landschaft, kommen keine anderen Planungsmöglichkeiten in Betracht.

Neustadt a. Rbge., 22.03.2007

Stadt Neustadt a. Rbge.  
- Team Stadtplanung -  
Im Auftrag

Kull