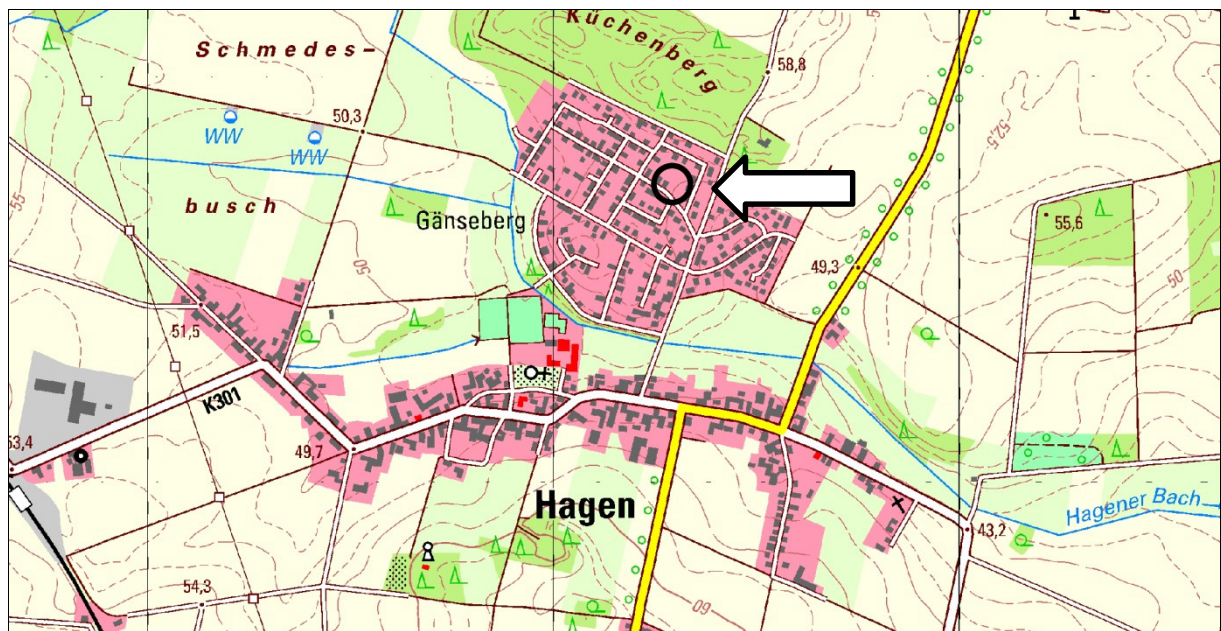


# Begründung

**Bebauungsplan Nr. 502 „Beekefeld“, beschleunigte 5. Änderung**

**Stadt Neustadt a. Rbge.**

**Stadtteil Hagen**



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

## **Inhaltsverzeichnis**

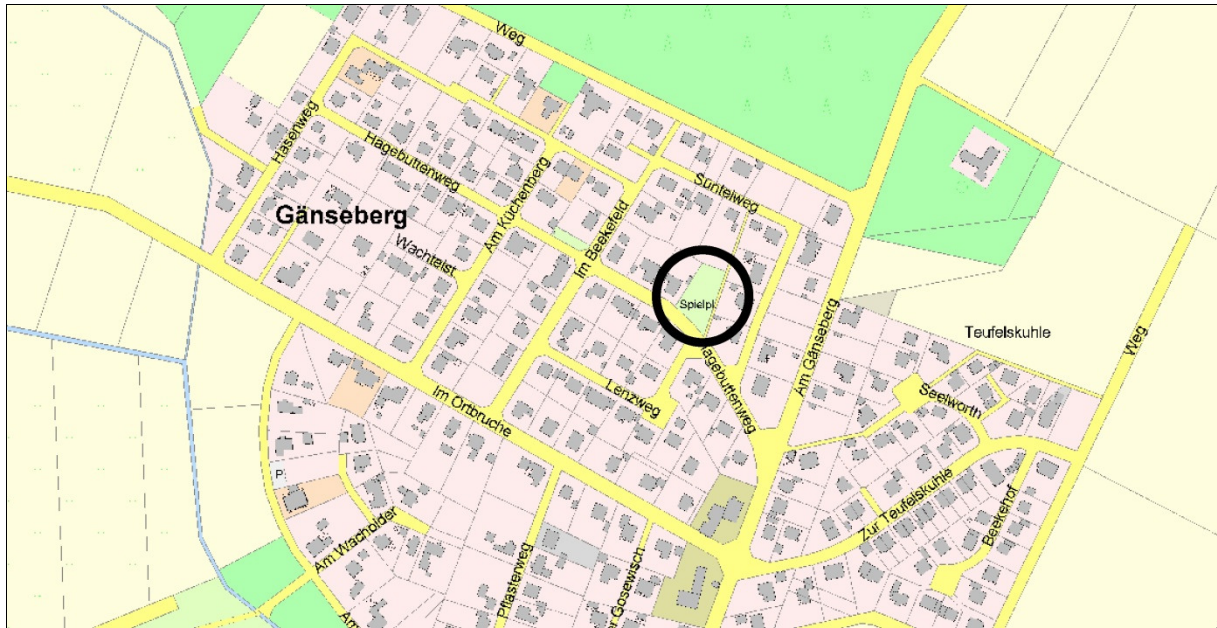
<b>1. Allgemeines.....</b>	<b>3</b>
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	3
1.2 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes .....	3
1.3 Ablauf des Planverfahrens und erhebliche Änderungen .....	4
1.4 Größe des Plangebietes.....	4
<b>2 Rahmenbedingungen für die Änderung des Bebauungsplanes.....</b>	<b>4</b>
2.1 Anpassung an die Raumordnung .....	4
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
2.3 Bebauungsplan.....	5
2.4 Landschaftsplan .....	5
2.5 Verfahren .....	5
<b>3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen.....</b>	<b>6</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	6
3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	6
3.3 Private Grünfläche .....	6
3.4 Flächen mit Pflanzbindungen.....	7
3.5 Verkehrliche Erschließung .....	7
3.6 Nachrichtliche Übernahme .....	7
<b>4 Grundsätzliche Belange.....</b>	<b>7</b>
4.1 Ver- und Entsorgung.....	7
4.1.1 Abfallbeseitigung .....	8
4.1.2 Löschwasser .....	8
4.1.3 Oberflächenentwässerung .....	8
4.2 Immissionen .....	8
4.3 Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung .....	8
4.4 Private Belange.....	9
4.5 Natur- und Landschaftsschutz / Eingriffsregelung.....	9
<b>5 Durchführung der Planung .....</b>	<b>11</b>
5.1 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen.....	11
5.2 Kosten für die Gemeinde .....	11

## 1. Allgemeines

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet dieser beschleunigten 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 502 befindet sich im nördlichen Bereich (Gänseberg) der Ortschaft Hagen, nördlich des Hagebuttenweges (vgl. Abb. 1). Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ausschließlich das Flurstück 30/32.

**Abbildung 1: Lage des Plangebietes**



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (verändert), © 2008 LGLN

### 1.2 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Angesichts der schwierigen finanziellen Haushaltslage ist die Stadt Neustadt a. Rbge. gehalten, sämtliche Möglichkeiten zur Verwertung städtischer Immobilien auszuschöpfen, um dadurch die Einnahmesituation zu verbessern. In diesem Rahmen wurde angeregt, den Spielplatz, Flurstück 30/32 in der Gemarkung Hagen, als Baugrundstück zu veräußern.

Das Flurstück 30/32 wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 502, 1. Änderung, als Spielplatz festgesetzt, um dem Spielplatznachweis im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach dem Niedersächsischen Gesetz über Spielplätze (NSpPG) gerecht zu werden. Das NSpPG wurde jedoch im 10.12.2008 formal aufgehoben. Nach den Anforderungen des NSpPG musste bei der Neuausweisung von reinen Wohngebieten in einem Radius von 400m ein ausreichend großer Kinderspielplatz gefahrlos erreichbar sein, um das Spielbedürfnis der Kinder im Grundschulalter zu befriedigen. Die Festsetzung des Kinderspielplatzes war somit zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 502, 1. Änderung, rechtlich erforderlich. Die Entscheidung über die Errichtung und Unterhaltung von Spielplätzen wurde nun den Kommunen als Angelegenheit der örtlichen Gemeinschaft übertragen. Hierzu gehören auch Entscheidungen über die planungsrechtliche Aufhebung.

Die inhaltlichen Belange des NSpPG müssen zwar nicht mehr verbindlich im Rahmen der Bauleitplanung in der Abwägung beachtet werden, müssen jedoch weiterhin der Abwägung berücksichtigt werden. In der Abwägung ist schlüssig darzulegen, wie die sozialen

Bedürfnisse der Bevölkerung nach ausreichend Spielflächen abgedeckt werden. Jedoch ist der jetzt mögliche Entscheidungsspielraum zu nutzen. Eine solche Abwägung kann nicht einzelfallbezogen erfolgen, sondern muss auf einer sozial- und bedarfsgerechten Konzeption für das gesamte Stadtgebiet beruhen. Diese Abwägungsgrundlage bilden die politisch beratenen Beschlussdrucksachen 221/2011 und 205/2012 bis 205-2/2012 zum „Spiel- und Bolzplatzkonzept“. Am 18.02.2013 hat der Verwaltungsausschuss auf der Grundlage der Beschlussdrucksache 205-2/2012 unter Nr. 10 den Beschluss gefasst, die Bebauungsplanänderung für den Bebauungsplan Nr. 502 einzuleiten.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. verfolgt damit das wesentliche städtebauliche Ziel, die bauleitplanerischen Voraussetzungen zu schaffen, um auf einem heute als Spielplatzfläche ausgewiesenen Grundstück Wohnbebauung zu realisieren. Dabei soll der erhaltenswerte Baumbestand auf der Fläche weitgehend bestehen bleiben.

### **1.3 Ablauf des Planverfahrens und erhebliche Änderungen**

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	Beschluss: 01.12.2014 Bekanntmachung:
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	Frist: 27.01. bis 27.02.2015 Bekanntmachung: 15.01.2015
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: 20.01.2015 Frist: 27.01. bis 27.02.2015
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 6 BauGB</b>	Beschluss: 23.07.2015

Erhebliche Planänderungen während des Verfahrens:

Nachrichtlicher Hinweis auf Lage im Wasserschutzgebiet Hagen (Zone III) wurde aufgenommen.

### **1.4 Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 1.157m<sup>2</sup>.

## **2 Rahmenbedingungen für die Änderung des Bebauungsplanes**

### **2.1 Anpassung an die Raumordnung**

Die Stadt Neustadt a. Rbge. ist im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 der Region Hannover als Mittelzentrum dargestellt. Der Stadtteil Hagen soll als ländlich strukturierte Siedlung mit der Ergänzungsfunktion Wohnen entwickelt werden.

Die Siedlungsentwicklung in ländlich strukturierten Siedlungen hebt sich anhand ihrer Bedeutung für die regionale Entwicklung von der Eigenentwicklung ab.

Die Innenbereichsverdichtung für Wohnzwecke entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der regionalen Raumordnung.

### **2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. als "Wohnbaufläche" dargestellt. Diese Bebauungsplanänderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB.

Die geordnete städtebauliche Nutzung ist gewährleistet.

### **2.3 Bebauungsplan**

Diese Bebauungsplanänderung umfasst einen Teilbereich des seit 05.05.1977 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 502, 1. Änderung, dessen Festsetzungen durch die 5. beschleunigte Änderung in diesem Teilbereich mit Rechtskraft außer Kraft treten.

#### **Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 502, 1. Änderung**



### **2.4 Landschaftsplan**

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

### **2.5 Verfahren**

Dieser Bebauungsplan wird im "beschleunigten Verfahren" gemäß § 13 a BauGB geändert. Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden bei Bebauungsplänen für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Das ist hier der Fall.

Der Bebauungsplan hat weit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, sodass gemäß § 13 a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalles nach der Anlage 2 zum BauGB, ob voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen entstehen, nicht erforderlich ist.

Ein Vorhaben, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem NUVPG unterliegt, wird nicht begründet.

FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Das bedeutet u. a., dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 abgesehen wird. § 4 c BauGB, der die Überwachung der erheblichen Auswirkungen regelt, ist nicht anzuwenden.

Von der Regelung, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig angesehen werden, soll jedoch aufgrund des vorhandenen Baum- und Strauchbestandes abgewichen werden.

### **3 Begründung der wesentlichen Festsetzungen**

Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, um die in Kap. 1.2 dargelegten Ziele zu erreichen.

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Fläche wird als „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt, damit die Nutzung sich in das umliegende „Reine Wohngebiet“ integriert.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgesetzt, dass auf den geplanten Baugrundstücken ein durchschnittliches Einfamilienhaus gebaut werden kann. Wie in der Nachbarschaft (Bebauungsplan Nr. 502, 1. Änderung) werden daher ein Vollgeschoss und eine Grundflächenzahl von 0,3 zugelassen. 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. Um dies zu erreichen, wird im WR „nur Einzelhäuser zulässig“ festgesetzt.

Um die westlich angrenzenden Abstandsmaße aufzunehmen wird die Baugrenze auf der Südseite so festgesetzt, dass die Bebauung mindestens 5 m Abstand von den Grundstücksgrenzen hält. Auf der Ostseite wird aufgrund des angrenzenden 2 m breiten öffentlichen Weges ein Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze als ausreichend beurteilt. Die Abstände der westlichen und der nördlichen Baugrenzen ergeben sich aus den erforderlichen Abständen zu den im Bebauungsplan festgesetzten erhaltenswerten Bäumen.

Auf die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften wird verzichtet, da im umgebenden Bebauungsplan 502, 1. Änderung, ebenfalls keine Festsetzungen getroffen wurden. Dadurch weißt die umliegende Bebauung im Wohngebiet auch keine einheitliche Gestaltung in der Bebauung auf.

#### **3.3 Private Grünfläche**

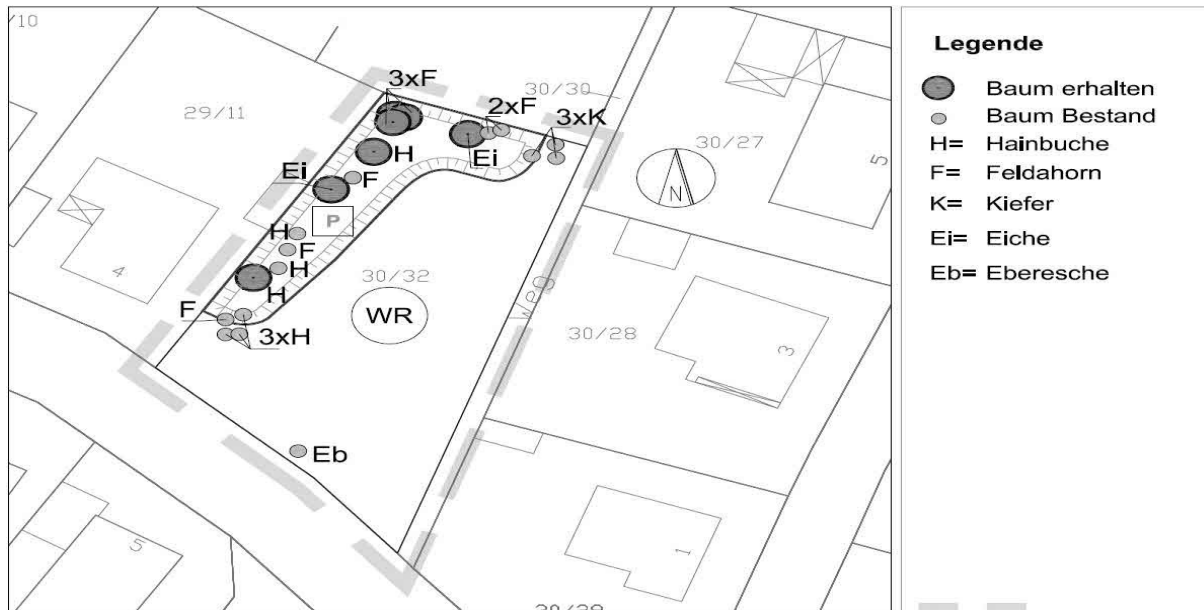
Im westlichen und nordwestlichen Bereich des Grundstückes befindet sich auf einem Erdwall ein z.T. erhaltenswerter Baumbestand. Zum Schutz dieser Bäume ist im Bereich des Erdwalles eine private Grünfläche mit Pflanzbindungen (s. Kap. 3.4) festgesetzt worden. So soll bei Erhaltung des Erdwalles und des zu schützenden Baumbestandes dem neuen

Grundstückseigentümer eine individuelle (Grün-) Gestaltung des Bereiches ermöglicht werden.

### 3.4 Flächen mit Pflanzbindungen

Im westlichen und nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes sind einige erhaltenswerte lebensraumtypische Gehölze zu finden, die zum Schutz mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt worden sind (vgl. auch Kap. 3.3).

**Abbildung 3: Bäume im Plangebiet**



Bei Abgang sind die Bäume durch standortheimische Gehölze zu ersetzen. Diese sind in der Pflanzliste, die Bestandteil der textlichen Festsetzung ist, näher bestimmt.

### 3.5 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird von der gewidmeten Straße Hagebuttenweg erschlossen. Die verkehrliche Erschließung ist gesichert und wird weiter aufrechterhalten.

### 3.6 Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet liegt komplett innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Hagen. Der Hinweis auf die Lage im Wasserschutzgebiet ist als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung aufgenommen worden.

## 4 Grundsätzliche Belange

### 4.1 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung ist vorhanden. Das Grundstück ist voll erschlossen. Der zuständige Versorgungsträger für Strom und Gas sind die Stadtwerke Neustadt a. Rbge.

Nach Mitteilung der Stadtwerke Neustadt a. Rbge. vom 22.04.2013 soll entgegen der bisherigen Planung am ursprünglichen vorgesehenen Standort keine Trafostation mehr errichtet werden. Daher wird in diesem Bebauungsplan keine derartige Anlage mehr festgesetzt.

Die Wasserversorgung wird von dem Wasserverband Garbsen-Neustadt sichergestellt. Die Anschlussmöglichkeit an das städtische Abwassernetz besteht über den Schmutzwasserkanal in der Straße Hagebuttenweg.

Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### **4.1.1 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung wird wie bisher durch die Abfallbeseitigungsgesellschaft der Region Hannover (AHA) durchgeführt.

#### **4.1.2 Löschwasser**

Nach der Stellungnahme des Wasserverbandes Garbsen-Neustadt vom 30.04.2013 kann im Bereich des geplanten Wohngebietes aus dem vorhandenen Rohrnetz eine Löschwassermenge von 1.600 l/min über 2 Stunden bei ausreichendem Betriebsdruck bereitgestellt werden.

Die Löschwassermenge kann entsprechend nach DVGW Regelwerk (Arbeitsblatt W 405) aus einem Hydranten entnommen werden, der sich in einem Umkreis von 300 m zum geplanten Wohngebiet befinden.

#### **4.1.3 Oberflächenentwässerung**

Im gesamten Planbereich ist weiterhin keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen. Das Niederschlagswasser muss wie im gesamten Quartier über die Kanalisation abgeführt werden. Die RW-Anschlussleitungen sind bis zur Grundstücksgrenze herausgelegt worden. Die Hauptsammler befinden sich in der Straße Hagebuttenweg. Ein Anschluss wird durch den ABN der Stadt Neustadt a. Rbge. hergestellt.

### **4.2 Immissionen**

Es sind keine besonderen Immissionen im Plangebiet bekannt. Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird entsprochen.

### **4.3 Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung**

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erfordern die Bereitstellung ausreichender öffentlicher Spielflächen. In Hagen finden sich derzeit 6 Spielplätze, von denen vier Spielplätze nicht ausgebaut sind. Durch den Bebauungsplan fällt ein Spielplatz weg. In 400 m Entfernung findet sich der 1.130 m<sup>2</sup> große ausgebauter Spielplatz „Teufelskuhle“. Der wegfallende Spielplatz wurde aufgrund der Abgängigkeit der Spielgeräte zurückgebaut und wird auch nicht mehr als Spielplatz genutzt. Ein Bedarf für diesen Spielplatz wird nicht mehr gesehen, so dass die Sicherung der Fläche für einen möglichen zukünftigen Ausbau nicht notwendig ist.

Durch die Nähe zum nördlich des Siedlungsbereiches gelegenen Waldgebiet ergeben sich viele Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche direkt in der Natur. Des Weiteren sind aufgrund der Größe der Grundstücke ausreichend Flächen zum Spielen auf den privaten Grundstücksflächen vorhanden.

Somit sind die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung nach ausreichend Spielflächen abgedeckt.



#### **4.4 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 und
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben.

Das östlich des Geltungsbereichs liegende Flurstück 30/30 (Gehweg), welches sich im Eigentum der Stadt befindet, ist als mögliche Erweiterung der Baufläche bewusst nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung. Der Wegfall des Gehweges würde einen Umweg für die Anwohner bedeuten und hätte lediglich eine marginale Erweiterung der Baufläche zur Folge.

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

Das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage für die umliegenden Bereiche ergeben, wird nicht beeinträchtigt.

#### **4.5 Natur- und Landschaftsschutz / Eingriffsregelung**

Im beschleunigten Verfahren gelten für Fälle des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass für diese Bebauungsplanänderung die Eingriffsregelung nicht zwangsläufig anzuwenden ist.

Trotzdem sind die Belange des Natur- und Bodenschutzes sowie Kompensationserfordernisse gegebenenfalls in die Abwägung und in die planerische Entscheidung mit einzubeziehen.

#### **Abbildung 4: Luftbild des Plangebietes**

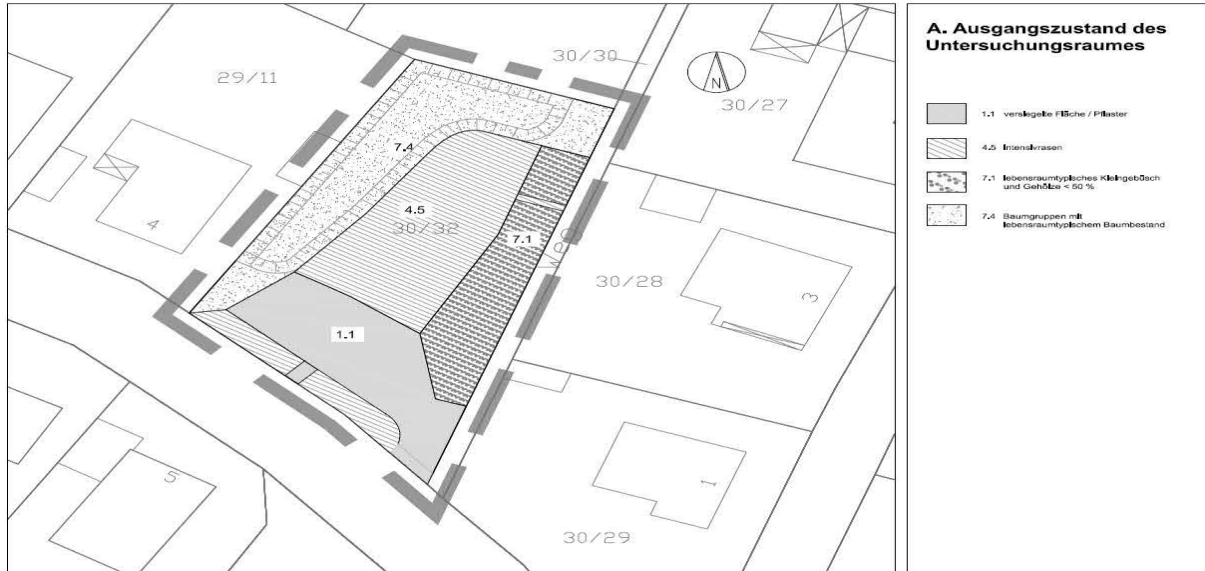


Die Bebauungsplanänderung umfasst das Flurstück 30/32, welches im Bebauungsplan Nr. 502, 1. Änderung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt ist. In der Realität handelt es sich um einen mittlerweile nicht mehr ausgebauten Spielplatz, auf dem keine Spielgeräte mehr vorhanden sind. Die Fläche ist derzeit geprägt durch Bewuchs von Sträuchern und Bäumen.

Bei der Kennzeichnung der Biotoptypen und der Ermittlung des Kompensationsbedarfs 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.

Die Flächen im Plangebiet haben danach (Biotoptypenwertliste A) folgende Werte:

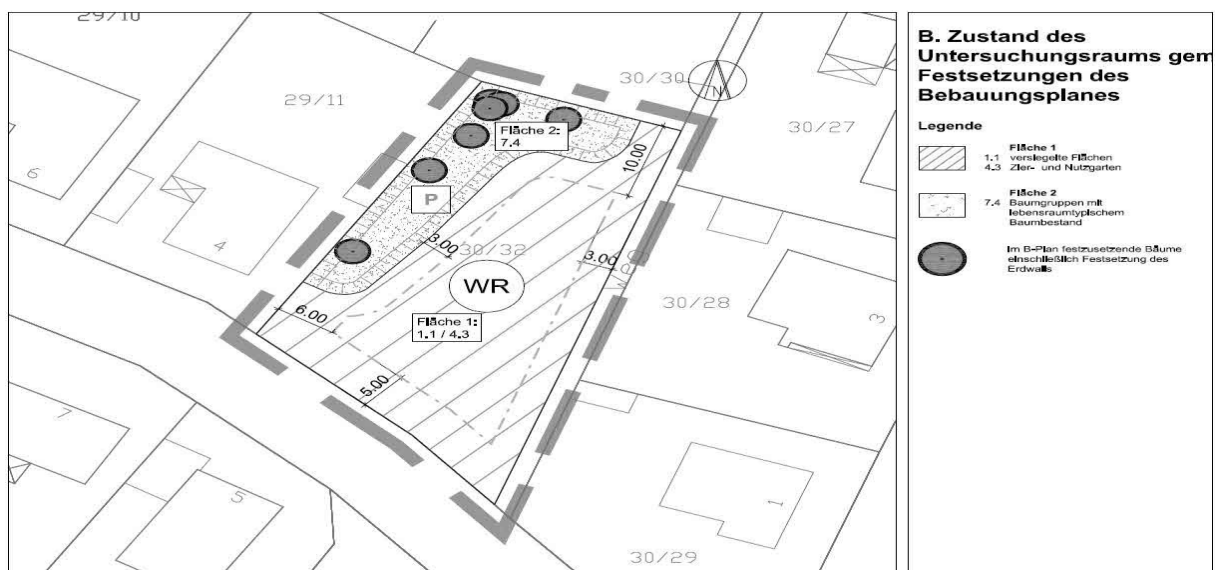
**Abbildung 5: Ausgangszustand des Untersuchungsraumes**



**A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums**

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code (t. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (t. Biotoptypenwertliste)	Fläche	Grundwert A (t. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1.1	1.1	versiegelte Fläche/Pflaster	240 m <sup>2</sup>	0		1	0
4.5	4.5	Intensivrasen	374 m <sup>2</sup>	2		1	2
7.1	7.1	Gebüsch <50% lebensraumtypisch	191 m <sup>2</sup>	3		1	3
7.4	7.4	Baumgruppen mit lebensraumtypischen Baumbestand	354 m <sup>2</sup>	5		1	5
<b>Gesamtfläche</b>			<b>1.159 m<sup>2</sup></b>				
						<b>Gesamtflächenwert A:</b>	<b>3.091</b>

**Abbildung 6: Zustand des Untersuchungsraumes gemäß Bebauungsplan**



**B. Zustand des Untersuchungsraums gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans**

1	2	3	4a	4b	4c	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code (t. Biotop-typenwertseite)	Biototyp (t. Biotypenwertseite)	Flächenanteil (%)	Größe Ausgangsfläche	Fläche	Grundwert A bzw. P (t. Biotopwertseite)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 4 x Sp 5)	Einzelflächenwert (Sp 3 x Sp 6)
1	1.1	Fläche 1: versiegelte Fläche (Allgem. eines Wohngebiet/ 0,3)	30 %	865 m <sup>2</sup>	260 m <sup>2</sup>	0	1	0	0
1	1.1	Fläche 1: versiegelte Fläche (Allgem. eines Wohngebiet/ 0,3)	15 %	865 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>	0	1	0	0
1	4.3	Fläche 1: Zier- und Nutzgarten strukturmäßig	55 %	865 m <sup>2</sup>	476 m <sup>2</sup>	2	1	2	952
2	7.4	Fläche 2: private Grünfläche mit festgesetzten Bäume/Baumgruppen mit lebensraumtypischen Baumbestand	100 %	294 m <sup>2</sup>	294 m <sup>2</sup>	5	1	5	1.470
<b>Gesamtfläche</b>					<b>1.159 m<sup>2</sup></b>				
								<b>Gesamtflächenwert B: 2.422</b>	

Aufgrund der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung ergibt sich ein Gesamtflächenwert von -669 Punkten. Die Gesamtbilanz ergibt sich aus der Differenz des Zustandes des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans (Gesamtflächenwert B) und dem Ausgangszustand des Untersuchungsraums (Gesamtflächenwert A).

<b>Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A: 2.422 – 3.091 = -369</b>
--

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, somit wird der Landschafts- und Flächenverbrauch minimiert und die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt. Diese Vorteile wiegen die verbleibende Beeinträchtigung auf; die Eingriffsregelung ist wie bereits ausgeführt hier im beschleunigten Verfahren nicht anzuwenden.

Die Regelungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz sind zu beachten.

## **5 Durchführung der Planung**

### **5.1 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist nicht erforderlich.

### **5.2 Kosten für die Gemeinde**

Abgesehen von den NW- und SW-Beiträgen sowie den Kosten für die Hausanschlüsse entstehen der Stadt Neustadt a. Rbge. außer den Verwaltungskosten und verwaltungsinternen Planungskosten keine weiteren Kosten.

Nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung wird das Grundstück von der Stadt öffentlich zum Verkauf angeboten werden. Der Bodenrichtwert liegt bei 70 €/m<sup>2</sup> für Wohnbauland. Die NW- und SW-Beiträge zuzüglich der Kosten für die Hausanschlüsse übernimmt die Stadt, da vollerschlossen verkauft werden soll. Alle bei der Eigentumsübergabe entstehenden Kosten sind von dem Erwerber zu tragen.

<u>Einnahmen:</u> Verkaufserlös: 1.157 m <sup>2</sup> WR x 70 €/m <sup>2</sup> Richtwert (Vollerschlossen)	80.990 €
<u>Ausgaben:</u> - NW-Beitrag	1.874 €
- SW Beitrag	6.392 €
<b>Bilanz</b>	<b>72.724 €</b>

\*\*\*

Neustadt a. Rbge., den 28.07.2015

Stadt Neustadt a. Rbge.

- Stadtplanung -

Im Auftrag

gez. Nülle

Verfahrensvermerke

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 502 „Beekefeld“, beschleunigte 5. Änderung Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen, vom **27.01.2015** bis einschließlich **27.02.2015** öffentlich ausgelegen.

Diese Planbegründung hat am Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in der Sitzung am **23.07.2015** teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den 07.08.2015

STADT NEUSTADT A. RBGE.

gez. Uwe Sternbeck  
Bürgermeister

L.S.