

Stadt Neustadt a. Rbge.



Begründung zum
B-Plan Nr. 510
„Alte Feldmühle“, 1. Bauabschnitt
Stadtteil Hagen

Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Hagen

Region Hannover

BEBAUUNGSPLAN NR. 510, 1. BA

„Alte Feldmühle“

1	Verfahrensstand	4
1.1	Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes	4
1.2	Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	4
2	Örtliche Planungen	4
2.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.2	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	4
2.2.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	4
2.2.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	5
2.3	Landschaftsplan Neustadt a. Rbge.	5
2.4	Dorferneuerungsplan Hagen	5
3	Beschreibung und Einordnung des Geltungsbereiches	5
3.1	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches Bebauungsplan 510	5
4	Planungskonzept	6
4.1	Plankonzept	6
4.2	Verkehrskonzept	6
4.3	Erfordernis zur Anlage von Kinderspielplätzen	7
4.4	Eingriffe in Natur und Landschaft	7
5	Flächenbilanzierung	8
6	Begründung der textlichen Festsetzungen	9
6.1	Art der baulichen Nutzung	9
6.1.1	Allgemeines Wohngebiet	9
6.1.2	Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung	9
6.2.1	Grund- und Geschossfläche	9
6.2.2	Bauweise	9
6.3	Grundstücksgrößen	10
6.4	Maßnahmen zur Regulierung des Wasserabflusses	10
6.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
7	Begründung der gestalterischen Bauvorschriften	10
7.1	Dachformen / Dachfarben	10



Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Hagen

Region Hannover

BEBAUUNGSPLAN NR. 510, 1. BA

“Alte Feldmühle”

7.2	Höhenlage baulicher Anlagen	10
8	Belange von Natur und Landschaft	11
8.1	Planerische Vorgaben	11
8.2	Methodisches Vorgehen.....	11
8.3	Naturräumliche Situation	11
8.3.1	Geologie und Boden	11
8.3.2	Wasser.....	12
8.3.2.1	Grundwasser.....	12
8.3.3	Klima / Luft.....	12
8.3.4	Nutzung / Biotoptypen	12
8.3.5	Landschaftsbild	13
8.4	Eingriffe in Natur und Landschaft (Konfliktanalyse).....	13
8.4.1	Boden.....	13
8.4.2	Wasser.....	14
8.4.3	Klima Luft.....	14
8.4.4	Arten und Lebensgemeinschaften.....	14
8.4.5	Landschaftsbild	14
8.4.6	Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen	14
8.5	Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich / Ersatz von Eingriffen	15
8.5.1	Vermeidung / Minimierung	15
8.5.1.1	Schutzgut Boden.....	15
8.5.1.2	Schutzgut Wasser.....	15
8.5.1.3	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	15
8.5.1.4	Schutzgut Landschaftsbild	15
8.5.2	Maßnahmen zum Ausgleich	16
8.6	Bilanz	16
9	Umsetzung der Planung.....	19
9.1	Maßnahmen zur Verwirklichung	19
9.1.1	Ver- und Entsorgung	19
9.1.1.1	Wasser.....	19
9.1.1.1.1	Trinkwasser	19
9.1.1.1.2	Löschwasser.....	19



Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Hagen

Region Hannover

BEBAUUNGSPLAN NR. 510, 1. BA

“Alte Feldmühle”

9.1.1.1.3	Oberflächenwasser.....	19
9.1.1.1.4	Schmutzwasser	19
9.1.1.2	Elektrizität	20
9.1.2	Hinweise	20
9.1.2.1	Wasserschutzgebiet.....	20
9.1.2.2	Altlasten	20
9.1.2.3	Bodenordnung:	20
10	Kosten- und Finanzierungsschätzung	20
10.1	Planung / Realisierung.....	20
11	Anlagen	20



1 Verfahrensstand

1.1 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Anlass der Stadt Neustadt a. Rbge., die verbindliche Bauleitplanung vorzubereiten, ist die Schaffung von Wohnbauflächen in Ortsrandlage in Hagen. Aufgrund der Bedarfslage soll im Rahmen der Eigenentwicklung und einen begrenzten Zuzug von außen ein neues Baugebiet im OT Hagen entwickelt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 30 (1) BauGB ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich, um entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen, die auch im Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a.Rbge. dargelegt werden, neue stadtnahe Wohnbauflächen auszuweisen.

1.2 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Wesentliche Ziele des Bebauungsplanes sind:

- Sicherung der örtlichen Struktur und Funktion sowie der baulichen Nutzung der Flächen
- Einbindung der künftigen Bebauung und Nutzung in den umgebenden Bestand
- die Sicherung der langfristigen Entwicklungsabsichten der Stadt Neustadt a. Rbge.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die rechtlichen Grundlagen für die Realisierung der kommunalen Planungsabsichten geschaffen.

2 Örtliche Planungen

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. weist den Bereich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 510, 1. und 2. Bauabschnitt als Wohnbaufläche aus.

2.2 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

2.2.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)¹

Das LROP weist die allgemeinen Grundsätze und Ziele der Raumordnung aus.

A 1 „Die räumliche Struktur des Landes soll so entwickelt werden, dass eine ökologische Erneuerung und ökonomische Umgestaltung bewirkt wird“.

Gem. B 3.02 soll in Ländlichen Räumen grundsätzlich eine Raum- und Siedlungsstruktur entwickelt werden, die u. a.

- „Der Erhaltung, Erneuerung und Weiterentwicklung von Städten und Dörfern dient sowie zur Funktionsstärkung der Mittel- und Grundzentren beiträgt,

¹ LROP, 1994 mit Ergänzungen 1998

Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Hagen

Region Hannover

BEBAUUNGSPLAN NR. 510, 1. BA

„Alte Feldmühle“

- Die funktionale Arbeitsteilung durch Sicherung und Ausbau der zentralörtlichen Funktionen der Mittel- und Grundzentren stärkt und weiterentwickelt sowie die flächendeckende Grundversorgung in allen Lebensbereichen möglichst wohnortnah erhält und eine ausreichende Wohnraumversorgung im funktionalen Zusammenhang zu Versorgungseinrichtungen sichert.“

C 1.5 01 „Die Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinden ist so zu gestalten, dass ihre besondere Eigenart erhalten bleibt“.

C 1.5 04 „Einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung soll besonders Rechnung getragen werden“.

2.2.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)²

Das Regionale Raumordnungsprogramm weist den Standort als vorhandenen bzw. bauleitplanerisch gesicherten Siedlungsbereich aus. Gem. RROP sind ländliche Wohnstandorte von den Gemeinden im Rahmen der Bauleitplanung unter Beachtung der jeweiligen Ausgangslage, Ausstattung und Eigenart zu sichern und / oder weiter zu entwickeln. In dafür besonders geeigneten ländlichen Siedlungen ist danach die Funktionsvielfalt und –mischung zu stärken. Die Stadt Neustadt a. Rbge. beabsichtigt daher im Rahmen ihrer Schwerpunktaufgabe für Wohnen, den OT Hagen in der vorliegenden Größenordnung des Bebauungsplans Nr. 510 zu stärken und zu entwickeln.

Die Belange der Raumordnung und Landesplanung stehen den Festsetzungen des Bebauungsplanes insofern nicht entgegen.

2.3 Landschaftsplan Neustadt a. Rbge.

Der Landschaftsplan weist das Plangebiet als Vorrangfläche für die Landwirtschaft ohne spezifische Entwicklungsziele aus.

2.4 Dorferneuerungsplan Hagen

Im Dorferneuerungsplan ist der Geltungsbereich als Standort für weitere Siedlungsentwicklung zur Erweiterung des nördlich der Hagener Aue gelegenen Siedlungsgebietes „Am Gänseberg“ vorgesehen. Der Bebauungsplan Nr. 510 „Alte Feldmühle“ stellt die Erweiterung des ersten Bauabschnittes, des Bebauungsplans Nr. 508 „Teufelskuhle“, dar.

3 Beschreibung und Einordnung des Geltungsbereiches

3.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches Bebauungsplan 510

Das Gesamtplangebiet liegt in der Gemarkung Hagen, Flur 2 und umfasst das Flurstück Nr. 1 sowie einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 2/1. Das Gebiet grenzt im Westen an vorhandene Wohnbebauung, im Osten an die Landesstraße L 192. Nördlich schließen sich landwirtschaftliche Flächen an, im Süden grenzt ein Feldweg an das Plangebiet. Das Plangebiet ist in 2 Bauabschnitte aufgeteilt, von denen der 1. Bauabschnitt mit diesem Bauleitplanverfahren nun zur Planreife gebracht werden soll.

² RROP, rechtskräftig seit 26.01.2006



4 Planungskonzept

4.1 Plankonzept

Die Grundstücksgrößen liegen im Rahmen der ortsüblichen Grundstücksgrößen und ermöglichen einen großen individuellen Gestaltungsspielraum für den Gebäude- und Gartenbereich. Insgesamt entstehen rd. 43 Grundstücke. Geplant ist eine Realisierung in 2 Bauabschnitten.

4.2 Verkehrskonzept

Die verkehrliche Anbindung des Wohngebietes erfolgt von der L 192 bzw. der Straße „Zur Teufelskuhle“ kommend über die Planstraße A, die in einer Breite von 7,50 m ausgebaut werden soll. Eine Linksabbiegerspur wird im Zusammenhang mit dem Anschluss der Planstraße A an die L 192 lt. Aussage der Niedersächsischen Landesstraßenbauverwaltung nicht notwendig, allerdings ist eine Aufweitung der Richtungsfahrbahn erforderlich. Einzelheiten hierzu wurden zwischen dem Investor und der Straßenbauverwaltung bereits abgestimmt (vergl. Anlage 1, Blatt 8).

Aufgrund der Funktion als verkehrsberuhigter Bereich wird die tatsächliche Fahrbahnbreite der Planstraße A 6,00m betragen, teilweise eingeengt durch Stellplätze (vergl. Anlage 1, Blatt 2). Die Straßenbreite wurde unter Berücksichtigung der möglichen Führung der Buslinie von der L 192 Richtung Westen sowie der vorhandenen Straßenbreite der Straße „Zur Teufelskuhle“ gewählt und ermöglicht in den nicht eingeengten Bereichen einen Begegnungsverkehr Lkw/Lkw mit verminderter Geschwindigkeit (< 40km/h). Lt. Aussage des Regio-Bus-Teams, Region Hannover, ist die gewählte Straßenbreite für einen möglichen Busverkehr ausreichend³. Unter Berücksichtigung des möglichen Busverkehrs wird ein abgetrennter Bewegungsraum für Fußgänger vorgesehen, der an den vorhandenen Fußweg „Zur Teufelskuhle“ anschließen soll. Allerdings hat die Region Hannover in ihrer Stellungnahme vom 17.04.2006 darauf hingewiesen, dass eine Buslinienführung durch das Plangebiet (Planstraße A) nicht geplant ist, da dies zu erheblichen Mehrleistungen und Fahrzeitverlängerungen führen würde. Da über die L 192 einzelne Fahrten der Linie 840 im Schülerverkehr verkehren, ist die künftige Einrichtung einer Randhaltestelle ohne Busbucht⁴ in der Nähe der Einmündung der Planstraße A oder der Straße „Im Ortbruche“ sinnvoll. Bei der Planung der Haltestelle ist der FB ÖPNV der Region Hannover einzubeziehen.

Die weitere Erschließung wird über die ringförmig angelegte Planstraße B mit einer Breite von 5,50m sichergestellt. Die Planstraße B hat die Funktion einer Anliegerstraße mit verminderter Geschwindigkeit und geringer Kfz-Belastung. Es ist gem. EAE 85/95 mit einer Verkehrsstärke in den Spitzenstunden von < 60 Fahrzeugen (weniger als 100 Wohnungen) zu rechnen. Von daher kann der Straßenraum grundsätzlich unter Berücksichtigung des Begegnungsfalls Lkw/Pkw bzw. Lfw/Lfw bei verminderter Geschwindigkeit gestaltet werden. Hieraus ergibt sich ein notwendiger Querschnitt von 5,25 m. Mit der dargestellten Straßenbreite von 5,50 m ist somit für den Begegnungsverkehr ein ausreichender Querschnitt vorhanden. Die Straße entspricht gem. EAE dem Prinzip AS 4, wobei aufgrund

³ Telefonat mit Herrn T. Albert v. 24.11.05

⁴ E-mail Herr T. Albert v. 09.05.2006

der zu erwartenden geringen Verkehrsstärke auf abgetrennte Seitenräume für Fußgänger ganz verzichtet werden kann.

Der zentrale Bereich des Baugebietes wird bei Aufteilung in Einzelgrundstücke über Privatwege erschlossen.

4.3 Erfordernis zur Anlage von Kinderspielplätzen

Das neue Baugebiet ermöglicht die Ansiedlung von insgesamt ca. 43 Familien (1. und 2. Bauabschnitt). Entsprechend NSpPG muss ein Spielplatz für Kinder (6 – 12 Jahre) grundsätzlich mind. 2% der zulässigen Geschossflächen im Spielplatzbereich betragen. Die Gesamtgeschossfläche beträgt 17.284m², hieraus ergibt sich eine notwendige nutzbare Spielplatzfläche von rd. 350m².

Gem. § 5 NSpPG kann allerdings auf die Anlage eines Kinderspielplatzes u. a. verzichtet werden,

- soweit den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder auf andere Weise gleichwertig entsprochen wird, z. B. wenn ihnen Grünflächen, Spielstraßen, Schulhöfe oder Sportplätze zur Verfügung stehen (Abs. 2).

Westlich an das Flurstück 2/1 grenzt am Ende der Straße „Zur Teufelskuhle“ ein 1.123m² großer Kinderspielplatz. Ca. 600m² dieses Kinderspielplatzes wurden als notwendige Spielplatzfläche im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 508 „Teufelskuhle“ ausgewiesen, mit der restlichen zur Verfügung stehenden Fläche von rd. 523m² kann der für den Bebauungsplan Nr. 510 ermittelte Bedarf gedeckt werden. Von der Anlage eines weiteren Kinderspielplatz innerhalb des Baugebietes selbst kann daher abgesehen werden, da unter Berücksichtigung der Größe der geplanten Grundstücke sowie des vorhandenen Spielplatzes ausreichende Spielmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Das ursprüngliche Konzept für den gesamten Entwicklungsbereich sah vor, die Grünfläche bei der Entwicklung weiterer Bebauungspläne sukzessive zu erweitern. Darum wird die Verwaltung der Politik vorschlagen, auf einen Kinderspielplatz im Plangebiet selbst zu verzichten und den vorhandenen Spielplatz im Bebauungsplan Nr. 508 entsprechend zu ergänzen. Dies wird über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Für den Verzicht auf die Anlage eines Kinderspielplatzes ist eine Ausnahme von dem NSpPG notwendig, die von der Gemeinde beschlossen werden muss.

4.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Bei dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 510 handelt es sich um eine Änderung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, die einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt und oder das Landschaftsbild gem. § 18 BNatSchG hervorrufen kann. Art und Umfang des notwendigen Ausgleichs werden durch die Bilanzierung des Eingriffs im landschaftsplanerischen Fachbeitrag (vergl. Pkt. 8) geregelt.

5 Flächenbilanzierung

Teilgebiet	Fläche (gerundet)	% Anteil der Gesamtfläche (rd)
WA 1	4.770m ²	20,50%
WA 2	1.491m ²	6,42%
WA 3	1.417m ²	6,10%
WA 4	5.644m ²	24,31%
WA 5	2.127m ²	9,16%
WA 6	4.541m ²	19,55%
WA gesamt	19.990m ²	86,1%
Fußweg	60m ²	0,25%
Planstraßen	3.166m ²	13,64%
Gesamtfläche	23.216m²	100,00 %

6 Begründung der textlichen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der angestrebten Schaffung von Wohnbauflächen erfolgt eine Festsetzung der Flächen als Allgemeines Wohngebiet. Das Plangebiet ist unbeeinträchtigt von Emissionen, die von landwirtschaftlichen Hofstellen ausgehen können.

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht zudem der unmittelbar westlich angrenzenden Nutzung.

Der Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen gem. § 4 BauNVO Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) wird im Interesse der angrenzenden und der internen Nutzungen vorgenommen und soll die Wohnnutzung von störenden Einflüssen freihalten.

6.1.2 Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Aufgrund der gestiegenen Pkw-Dichte besteht in Wohnsiedlungsbereichen ein zunehmender Bedarf an Carports, Kleingaragen und Nebenanlagen. Mit der Zulässigkeit dieser Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen wird den künftigen Eigentümern eine weiträumige Nutzung der Grundstücke ermöglicht.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grund- und Geschossfläche

Für die Grundstücke wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl sowie die max. zulässigen Traufhöhen bestimmt.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird unter Berücksichtigung moderner Architektur (z. B. sog. „Stadthäusern“) nicht festgelegt, da diese Häuser sowohl in 1-geschossiger als auch in 2-geschossiger Bauweise die gleiche Höhe erreichen können. Je nach festgesetzter GFZ ist ein begrenzter bzw. uneingeschränkter Ausbau des Dachgeschosses möglich. Begrenzungen der Geschossfläche werden nach Norden (WA 1) zur freien Landschaft, nach Westen (WA 4) zur angrenzenden Bebauung und im zentralen Bereich (WA 6) festgesetzt, um in diesen Bereichen eine Massierung der Bebauung zu verhindern. Eine verdichtete Bebauung ist nach Süden zum dort verlaufenden Weg hin (WA 5) sowie südlich der Planstraße A (WA 2, WA 3) möglich.

6.2.2 Bauweise

Die Festsetzung der offenen Bauweise, bei der Gebäude in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen mit einem beiderseitigen Grenzabstand zu den seitlichen Nachbargrenzen errichtet werden dürfen, orientiert sich an der Festsetzung des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 508 „Zur Teufelskuhle“.

6.3 Grundstücksgrößen

Für das Plangebiet werden Mindestgrundstücksgrößen von 250m² für Doppelhäuser und 400m² für Einzelhäuser festgelegt. Die Festsetzung dient der Gliederung und Gestaltung des gesamten Baugebietes.

6.4 Maßnahmen zur Regulierung des Wasserabflusses

Durch die mit der Bebauung des Gebietes einhergehende Versiegelung wird tendenziell der Grundwasserstand gesenkt und es werden steigende Spitzenabflüsse in die Vorflut hervorgerufen. Durch die Festsetzung der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers von den privaten Baugrundstücken wird ein wesentlicher Beitrag zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes und zur Stabilisierung des Grundwasserhaushaltes geleistet. Weiterhin wird das Regenwasserkanalnetz entlastet.

6.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die festgesetzten Regelungen dienen der Durchgrünung des neu entstehenden Baugebietes.

Da der durch die Bebauung hervorgerufene Eingriff in Natur und Landschaft nur zum Teil vor Ort ausgeglichen werden kann, erfolgt in der Gemarkung Neustadt a. Rbge., Flur 13, Flurstück 36 auf einer Fläche von rd. 1,059 ha (incl. Rückefläche) eine ökologische Waldsanierung (Waldumwandlung) als Kompensation des Eingriffs.

7 Begründung der gestalterischen Bauvorschriften

Der Erlass gestalterischer Bauvorschriften für Gebäude ist erforderlich zur Verwirklichung der ortsgestalterischen Absichten. Die Gebäude sollen in ihrer Wirkung im Hinblick auf die Gestaltung eine homogene Erscheinung bilden.

Für den Stadtteil Hagen liegt eine Gestaltungssatzung vor. Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung.

7.1 Dachformen / Dachfarben

Damit ein gestalterischer und baulicher Zusammenhang erreicht wird, sind Festsetzungen zur baulichen und farblichen Gestaltung der Dächer getroffen worden. Um extreme Farbvariationen bei der Dacheindeckung zu verhindern, werden nur Farbtöne und Materialien zugelassen, die allgemein ortsüblich sind. Ausgenommen von den Festsetzungen der Dachneigung und der Dachfarbe sind Dachflächen mit erneuerbaren Energien (Solaranlagen) und Grasdächer, um diese ökologischen Bauweisen nicht zu verhindern, sowie Wintergärten.

7.2 Höhenlage baulicher Anlagen

Wesentlich bestimmend für die gestalterische Wirkung eines Gebäudes sind die Traufhöhe und die Dachneigung. Durch die Festsetzung eine Traufhöhe als Maximalwert soll eine entsprechend der Topographie abgestufte Silhouette erzielt werden, ohne dabei

jedoch den Gestaltungsspielraum der künftigen Bewohner in unzulässiger Weise einzuengen.

8 Belange von Natur und Landschaft

8.1 Planerische Vorgaben

8.2 Methodisches Vorgehen

In dem Erläuterungsbericht zu Vorhaben und Planung sind unter Bezug auf die naturschutzrechtlichen Planungsleitsätze die Auswirkungen auf Natur und Landschaft darzustellen. Dabei ist das Vermeidungsgebot striktes Recht und kann im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden. Es handelt sich hierbei um eine Pflicht zur Optimierung eines Vorhabens in technisch-fachlicher Hinsicht.

Dies setzt die Erfassung und Bewertung der realen Situation von Natur und Landschaft des Planungsgebietes und evtl. angrenzender Flächen voraus. Erfassung und Bewertung der naturräumlichen Situation erfolgten im Sommer 2005. Die vorgefundene Vegetation wurde entsprechend der Arbeitshilfe „Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft“ des Landes Nordrhein-Westfalen erfasst. Das Ergebnis der Bestandsaufnahme ist in Abhängigkeit zum Erfassungszeitpunkt zu sehen.

Auf eine Erfassung der Fauna wurde verzichtet, da im fraglichen Bereich entsprechend dem Ergebnis der Biotoptypenkartierung lediglich mit sog. Ubiquisten (Allerweltsarten) zu rechnen ist.

Im Anschluss an die Bewertung des Realzustandes von Natur- und Landschaft erfolgt - unter Berücksichtigung der spezifischen räumlichen Zielsetzung des Natur- und Artenschutzes - die Auswirkungsprognose sowie die Risikoeinschätzung für die geplante Maßnahme.

Entsprechend der ermittelten, für verschiedene Flächen unterschiedlichen Konfliktstärken erfolgen die Festlegungen der Maßnahmen für Verminderung-, Ausgleich und Ersatz. "Sind als Folge eines Eingriffs erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zu erwarten, die nicht vermieden und nicht nach § 10 ausgeglichen werden können, so ist der Eingriff unzulässig, wenn bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft untereinander die Belanges des Naturschutzes und der Landschaftsplanung vorgehen" ⁵.

8.3 Naturräumliche Situation

8.3.1 Geologie und Boden

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 508 „Teufelskuhle“ wurde ein Bodengutachten erstellt, wobei auch Sondierbohrungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 510 vorgenommen wurden. Unter der Deckschicht stehen überwiegend tiefergründige, eiszeitliche Böden in Form von Sanden und kiesigen Sanden

⁵ NNatG, § 11

Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Hagen

Region Hannover

BEBAUUNGSPLAN NR. 510, 1. BA

„Alte Feldmühle“

an, in die vereinzelt dünne Schichten bindiger Bodenarten (stark schluffige Sande, sandig-schluffiger Ton) eingelagert sind.

Die bindigen Böden bilden keine durchgehenden zusammenhängenden Schichten, es wird davon ausgegangen, dass es sich lediglich um lokal begrenzte, kleinvolumige Erdkörper handelt, die in einer Sandmatrix eingelagert sind. Durchgängige Wasser stauende Schichten werden im Bodengutachten ausgeschlossen.

Aufgrund der anstehenden Sande und kiesigen Sande sowie der relativ günstigen Lage des Grundwasserspiegels sind günstige Voraussetzungen für die Versickerung von nicht verunreinigtem Oberflächenwasser gegeben.

Lt. Aussage des LP Neustadt a. Rbge. stehen im Plangebiet weiträumig Braunerden aus Sand, örtlich Pseudogley (in vernässten Lagen) mit einem mittleren geophysikalischen Schutzpotential an.

8.3.2 Wasser

8.3.2.1 Grundwasser

Der Grundwasserspiegel wurde zum Zeitpunkt des Bodengutachtens ca. 4,40 unter Gelände ermittelt. In niederschlagsreichen Jahreszeiten ist mit einem Anstieg des Grundwasserspiegels um ca. 1,2 m zu rechnen.

Das Plangebiet liegt gem. Aussage des LROP in einer Trinkwassergewinnungszone.

8.3.3 Klima / Luft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um landwirtschaftliche Flächen im Anschluss an locker besiedelte Bereiche in Ortsrandlage. Der Offenlandbereich ist gekennzeichnet durch ungehinderte Sonneneinstrahlung mit starker Erwärmung des Bodens (tagsüber) sowie vergleichsweise starke Abkühlung des Bodens und der bodennahen Luftschicht (nachts). Das Plangebiet unterliegt einer vergleichsweise geringen klimatischen und lufthygienischen Belastung.

8.3.4 Nutzung / Biototypen

Das Plangebiet wird z. Zt. landwirtschaftlich (Acker, Ackerbrache) genutzt. In den Randbereichen der landwirtschaftlichen Fläche ist ein ca. 1,5 m breiter Ackerrandstreifen mit Hochstauden (z.B. Disteln, Johanniskraut, Gewöhnlicher Beifuß, Wegmalve, Brennnesseln) an, die angrenzend an die westliche Bebauung mit einzelnen Zierstauden durchsetzt sind. Vereinzelt wurde Rasenschnitt im Randbereich der landwirtschaftlichen Fläche gelagert.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes verläuft ein Feldweg in nord-südlicher Richtung entlang des Spielplatzes. In einem ca. 3 – 4 m breiten Wegrand befinden sich einige Einzelbäume (Eichen, ein- und mehrstämmig sowie eine Kastanienneupflanzung).

Zwischen der landwirtschaftlichen Fläche und der westlichen Bebauung verläuft südlich der Planstraße A ein Grasweg, der offensichtlich regelmäßig gepflegt wird.

Südlich des Plangebietes schließt sich entlang des Feldweges eine Baum-Strauchhecke aus Eichen und Buchen unterschiedlichen Alters (Ø 5/10, 30/40 und 80/100) an.



8.3.5 Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am Rand von Hagen auf einem leicht von Ost nach West abfallenden Gelände (von rd. 49m ü NN an der L 192 im Osten bis auf rd. 48 m am westlichen Feldweg). Die Landschaft ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung weitgehend ausgeräumt und weist nur wenige, das Landschaftsbild bestimmende Elemente der Vielfalt, Schönheit und Eigenart auf, wie z. B. den Gehölzbestand aus Eichen und Buchen unterschiedlicher Altersstruktur am südlichen Feldweg bzw. die mehr oder weniger lückige Allee entlang der L 192 außerhalb des Plangebietes.

Auch die Einzelbäume entlang des Spielplatzes sind - im Zusammenhang mit dem weiter in nördlicher Richtung verlaufenden Baum- und Buschsaum gesehen – ein prägender Bestandteil des Raumes.

8.4 Eingriffe in Natur und Landschaft (Konfliktanalyse)

Im Folgenden werden die wesentlichen zu erwartenden Auswirkungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dargestellt.

Im Plangebiet soll auf einer ca. 2,32 ha großen Fläche ein allgemeines Wohngebiet mit einer Größe von ca. 1,99 ha entstehen. Die Grundflächenzahl liegt bei 0,4 für die allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 3 und WA 5; für die Gebiete WA 1, WA 4 und WA 6 bei 0,3.

Unabhängig von ihrer jeweiligen Größe stellt die Realisierung der Bebauung allein aufgrund der Bodenversiegelung eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes dar. Die mögliche Versiegelung wurde auf der Basis der für das Baugebiet ausgewiesenen GRZ errechnet. Eine Überschreitung der GRZ durch Einstellplätze und offene Kleingaragen sowie durch Nebenanlagen um 50% ist möglich. Für die Berechnung der maximal möglichen Gesamtversiegelung wurde ebenso die geplante Straßenfläche ermittelt.

8.4.1 Boden

Durch die Errichtung von neuer Bebauung ist mit einer großflächigeren Beeinträchtigung des Bodens auszugehen.

Fläche	Flächengröße ha	GRZ / Versiegelungs- anteil in %	Oberflächenversiegelung ha incl. Nebenanlagen
WA 2 / WA 3 / WA 5	0,50 ha	0,4	0,30 ha
WA 1 / WA 4 / WA 6 /	1,50 ha	0,3	0,67 ha
Straßen / Versorg- ungsflächen	0,32 ha	100 %	0,32 ha
insgesamt	2,31		1,29 ha

Tabelle 1: Flächen- / Versiegelungsanteil

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 510, 1. BA, werden die natürlichen Bodenfunktionen durch die Vollversiegelung von ca. 1,29 ha vollständig zerstört, auf teilversiegelten Flächen mit wasserdurchlässigen Deckschichten werden sie in erheblichem Maß nachhaltig eingeschränkt.

8.4.2 Wasser

Durch die tatsächliche Neuversiegelung von ca. 1,29 ha wird die Versickerung von Niederschlägen zunächst vollständig unterbunden. Das anfallende Oberflächenwasser der privaten Grundstücke wird jedoch entsprechend den textlichen Festsetzungen versickert.

Die öffentlichen Straßen- und Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes mit einer Größe von 0,32 ha werden an den Regenwasserkanal angeschlossen.

8.4.3 Klima Luft

Als Folge der Anlage des Wohngebietes und der damit verbundenen Versiegelung gehen 1,29 ha Fläche für die Kaltluftproduktion verloren. Die bisherige Verdunstungsfläche wird reduziert, es kommt zu einer leicht erhöhten Absorption der kurzweiligen Sonnenstrahlung und einer damit verbundenen lokal erhöhten Erwärmung von Oberflächen.

8.4.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Der Standort besitzt aufgrund seiner landwirtschaftlichen Nutzung lediglich eine geringe Bedeutung als Habitat. Hiervon ausgenommen sind lediglich die Saumbereiche mit Ruderalfluren aus Gräsern und Hochstauden.

8.4.5 Landschaftsbild

Das Erscheinungsbild des Planungsgebietes wird durch die geplante Bebauung zu einem großen Teil verändert: das bisher mehr oder weniger als “Freifläche” wirkende Gebiet wird durch die geplante Bebauung zu einer Siedlungsfläche mit einem verminderten naturnahen Anteil.

8.4.6 Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen

Die geplante Baumaßnahme stellt sich als erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dar.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Bodens durch die Versiegelung von 1,29 ha Fläche ist erheblich, da hierdurch sämtliche Bodenfunktionen verloren gehen.

Eine durch die Versiegelung hervorgerufene zusätzliche Belastung des Vorfluters wird durch die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücken vermieden. Der Anschluss von 0,32 ha Straßenverkehrsfläche an das öffentliche Regenwassernetz ist als geringfügig einzustufen. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist daher ausgeschlossen.

Im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen ist, mit Ausnahme der Saumstrukturen, nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung für Arten und Lebensgemeinschaften auszugehen.

Keine erhebliche Beeinträchtigung stellen die Auswirkungen für das Schutzgut Klima / Luft dar, da zwischen Planungsgebiet und bestehenden Siedlungsbereichen keine Ausgleichsfunktionen bestehen (Hanglage < 5% Gefälle).

Erheblich und nachhaltig ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Ausdehnung des Ortsrandes nach Osten sowie die einsehbare Lage auf der Geländekuppe.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Ausweisung des Baugebietes ein Eingriff in Natur und Landschaft nach § 8 BNatSchG vorbereitet wird.

8.5 Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich / Ersatz von Eingriffen

8.5.1 Vermeidung / Minimierung

Der Vermeidungsgrundsatz der Eingriffsregelung bezieht sich, neben der Unterlassung des Gesamteingriffs, auf die Unterlassung einzelner, von dem Vorhaben ausgehender Beeinträchtigungen. Dabei ist eine Beeinträchtigung vermeidbar, wenn das Vorhaben auch in modifizierter Weise ausgeführt werden kann, so dass keine oder geringfügigere Beeinträchtigungen hervorgerufen werden. Das Vermeidungsgebot ist striktes Recht und kann nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden. Es handelt sich um eine Pflicht zur Optimierung eines Vorhabens in technisch-fachlichem Sinn.

Die bereits dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung werden im Folgenden noch einmal stichpunktartig dargestellt.

8.5.1.1 Schutzgut Boden

- Reduzierung der versiegelten Straßenverkehrsflächen auf das notwendige Flächenmaß.

Ziel der Maßnahmen ist der möglichst weitgehende Erhalt des Bodenlebens und des Bodenwasser- und -lufthaushaltes.

8.5.1.2 Schutzgut Wasser

- Festsetzung der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers Grundstücken.
- Reduzierung der versiegelten Straßenverkehrsflächen auf das notwendige Flächenmaß.

Ziel der Maßnahmen ist die Verringerung der Belastung des Vorfluters.

8.5.1.3 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von standortheimischen Bäumen und Sträuchern
- Erhalt der Einzelbäume am Kinderspielplatz

Ziel der Maßnahme ist der Erhalt landschaftsprägender Elemente sowie die Schaffung verbesserter Lebensraumstrukturen.

8.5.1.4 Schutzgut Landschaftsbild

- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von standortheimischen Bäumen und Sträuchern

Ziel der Maßnahme ist die Einbindung des Baugebietes in die Landschaft und die Schaffung eines abgeschlossenen Siedlungsrandes nach Norden bzw. nach Süden zur Niederung des Hagener Bachs.

8.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Da die durch die geplante Siedlungsentwicklung bedingten Beeinträchtigungen nicht vollständig vermieden werden können, werden die verbleibenden Beeinträchtigungen durch eine ökologische Waldsanierung in der Gemarkung Neustadt a. Rbge., Flur 13, Flurstück 36 auf einer Gesamtfläche von 15.587 m² (1. und 2. BA) kompensiert. Die Maßnahme wird von der Stadt Neustadt a. Rbge. durchgeführt. Die Einzelheiten hierzu regelt ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt und den Grundstückseigentümern.

8.6 Bilanz

Die nachfolgenden Tabellen berechnen den Gesamtwert des Plangebietes (1. und 2. BA) vor (Tabelle A) bzw. nach Realisierung der Planung (Tabelle B) nach dem Modell der Landesregierung NRW „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“. Das hier ausgewiesene Defizit (Flächenwerte) wird durch die o.g. externe Kompensationsmaßnahme ausgeglichen.

Der Flächenanteil des 1. BA an der Gesamtkompensationsfläche liegt bei rd. 71 %, dies entspricht rd. 11.272 m² (2. BA = 4.605m², entsprechend 29 %) externer Kompensationsfläche.

Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Hagen

Region Hannover

BEBAUUNGSPLAN NR. 510, 1. BA

„Alte Feldmühle“

EINGRIFFSBILANZIERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 510

Stand 29.11.2007

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes							
1	2	3	4	5	6	7	8
Fläche Nr. (siehe Plan Ausgangssituation)	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biototyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp. 5 x Sp. 6)	Einzelflächenwert (Sp. 4 x Sp. 7)
1	3.1	Acker	7.282	2	1	2	14564
2	3.2	Ackerbrache	26.024	2	1	2	52048
3	1.1	Straße, versiegelte Fläche	1.710	0		0	0
4	1.5	Feldweg	870	2	1	2	1740
5	2.3	Wegrain ohne Gehölzaufwuchs	714	3	1	3	2142
6	2.1	Straßenränder an der L 192	752	2	1	2	1504
7	8.2	Einzelbäume an der L 192	6.750	8	0,8	6,4	43200
Gesamtflächenwert A (Summe Sp. 8)							115.198,00

B. Zustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes							
1	2	3	4	5	6	7	8
Fläche Nr. (siehe Plan Ausgangs- situation)	Code (lt. Biotop- typenwert- liste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grund- wert (lt. Biotop- typenwert- liste)	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert (Sp. 5 x Sp. 6)	Einzel- flächenwert (Sp. 4 x Sp. 7)
1	1.2	geplante Wohnbebauung GRZ 0,3	8.674	0	1	0	0
	4.1	Hausgarten	10.602	2	1	2	21204
2	1.2	geplante Wohnbebauung GRZ 0,4	7399	0	1	0	0
	4.1	Hausgarten	4.933	2	1	2	9866
3	1.1	Straße, versiegelte Fläche	5.097	0	1	0	0
4	2.1	Straßenränder an der L 192	587	2	1	2	1174
5	1.3	Fußweg mit wassergebundener Decke	60	1	1	1	60
6	8.2	Einzelbäume an der L 192	6750	8	0,8	6,4	43200
Gesamtflächenwert B (Summe Sp. 8)							75.504,00
Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)							- 39.694,00

9 Umsetzung der Planung

9.1 Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1.1 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 510, 1. und 2. BA, ist Teil einer Gesamtplanung mit insgesamt 4 übergeordneten Bauabschnitten. Bereits bei der Realisierung des Baugebietes „Teufelskuhle“ wurde nach Angabe des ABN⁶ das Leitungsnetz für den nachfolgenden Bauabschnitt ausgelegt.

Das Plangebiet wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen für Trinkwasser, Elektrizität, Telefon und Schmutzwasser angeschlossen. Alle Schmutzwasserkanäle können in öffentlichen Flächen verlegt werden.

9.1.1.1 Wasser

9.1.1.1.1 Trinkwasser

Der Trinkwasserbedarf wird durch Anschluss an die vorhandene Trinkwasserleitung in der Straße „Zur Teufelskuhle“ gedeckt.

9.1.1.1.2 Löschwasser

Die Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz erfolgt durch den Wasserverband Garbsen-Neustadt a. Rbge. entsprechend den Werten des DVGW Arbeitsblattes W 406. Die erforderliche Löschwassermenge wird nach Aussage des ABN durch die vorhandene Leitung sichergestellt.

9.1.1.1.3 Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser kann entsprechend der Aussage des Bodengutachtens (siehe Pkt. 8.3.1) schadlos auf den privaten Grundstücken versickert werden.

Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen kann nach Aussage des ABN in das Regenwassernetz eingeleitet werden. Die Ableitung ist durch die wasserrechtliche Erlaubnis vom 01.10.1999 bereits geregelt. Nach Auskunft des ABN soll entsprechend der wasserrechtlichen Erlaubnis südlich des geplanten Baugebietes ein Graben mit einer geringen Aufweitung zur Regenrückhaltung hergestellt werden. Die Bestimmungen der wasserrechtlichen Erlaubnis sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.

9.1.1.1.4 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz in der Straße „Zur Teufelskuhle“.

⁶ Tel. Aussage v. 06.09.2005, Hr. Wenke

9.1.1.2 Elektrizität

Die Versorgung des Gebietes mit Strom ist durch das Netz der Stadtwerke Neustadt a. Rbge. gesichert und wird mit fortschreitender Entwicklung des Plangebietes weiter ausgebaut. Eine eventuell erforderliche Transformatorstation sowie der Standort hierfür werden je nach notwendiger Kapazität durch die Stadtwerke ermittelt und vorgegeben.

9.1.2 Hinweise

9.1.2.1 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes (Wasserwerk Hagen). Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

9.1.2.2 Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt.

9.1.2.3 Bodenordnung:

Eine Neuordnung der Grundstücke für die Verwirklichung der Planung ist nicht notwendig, da die Besitzverhältnisse geregelt sind.

10 Kosten- und Finanzierungsschätzung

10.1 Planung / Realisierung

Der Stadt Neustadt a. Rbge. entstehen durch die Planung und Realisierung keine Kosten, da der Investor das Gebiet erschließt und die öffentlichen Flächen und Versorgungseinrichtungen an die Stadt überträgt. Einzelheiten hierzu sind in dem Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Neustadt a. Rbge. und dem Investor zu regeln.

11 Anlagen

- Anlage 1 Blatt 1: Städtebauliches Konzept
 Blatt 2: Straßenraum
 Blatt 3: Bestandskartierung Biotoptypen
 Blatt 4: Zustand des Untersuchungsraumes gem. Festsetzungen
 Blatt 5: Übersichtslageplan externe Kompensationsfläche
 Blatt 6: Lageplan externe Kompensationsfläche
 Blatt 7: Einmündung L 192
- Anlage 2 Umweltbericht

Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Hagen

Region Hannover

BEBAUUNGSPLAN NR. 510, 1. BA

„Alte Feldmühle“

12 Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 510 „Alte Feldmühle“, 1. BA, wurde ausgearbeitet vom Ingenieurbüro Kirchner, Teichstraße 3, 31655 Stadthagen.



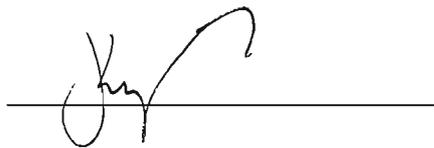
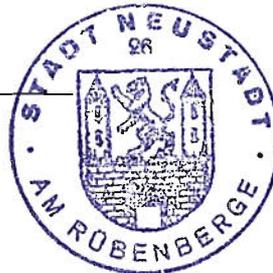
Stadthagen, den 14.10.2008

i. A. Dipl.-Ing. Sabine Scherer

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 04.09.2008 als Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 510, 1. BA, der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen, vom 18.04.2008 bis einschließlich 19.05.2008 öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 20. Okt. 2008



Bürgermeister *i. V.*

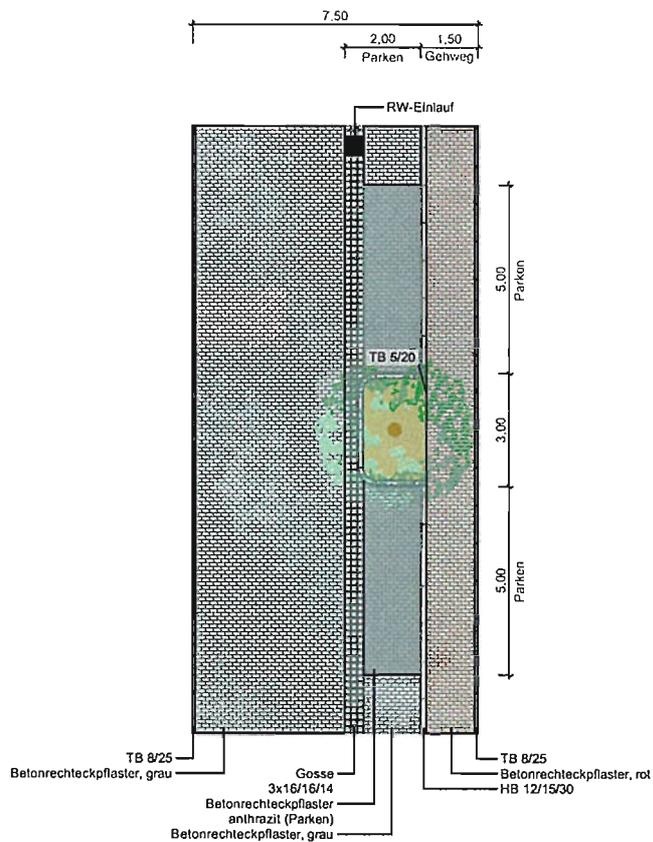


KIRCHNER

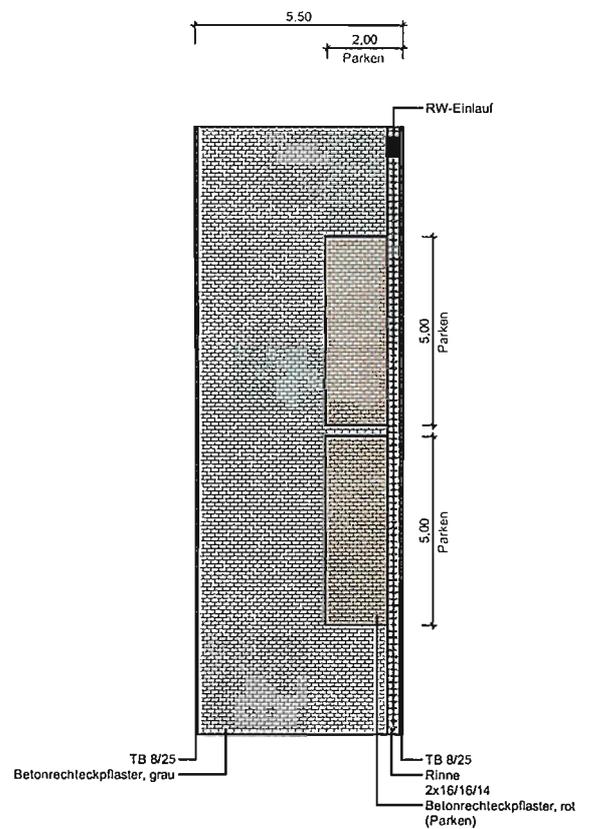
BERATUNG PLANUNG OBJEKTBETREUUNG
Stadthagen – Bremen – Braunschweig - Gommern



Planstraße A



Planstraße B



Zeichenerklärung

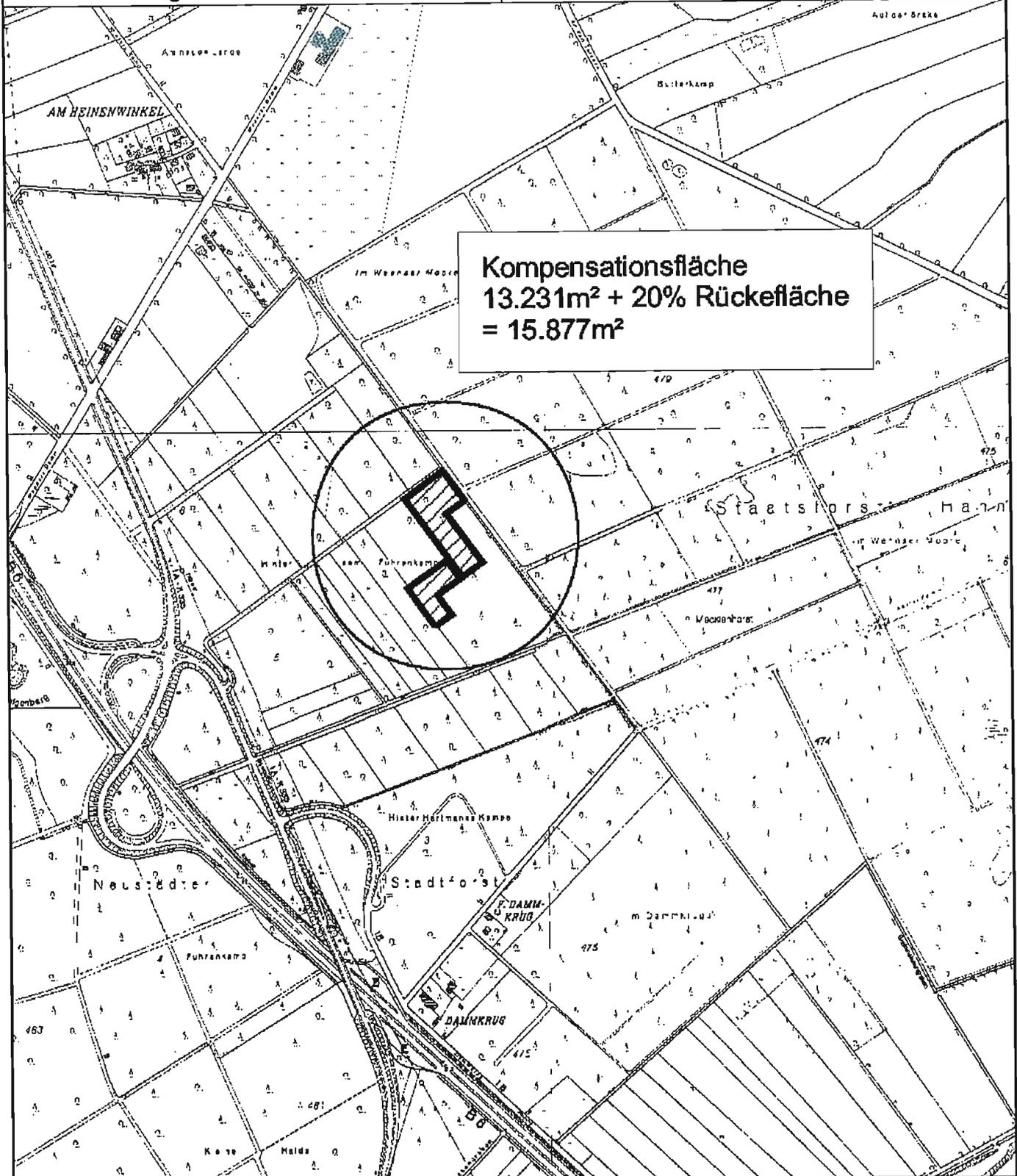
	Acker		Wegrain ohne Gehölzaufwuchs
	Ackerbrache		Straßenränder
	Straße		Einzelgehölze
	Feldweg (Gras)		Geltungsbereich



Zeichenerklärung

- ① Wohnbebauung, geplant (GRZ 0,3)
- ② Wohnbebauung, geplant (GRZ 0,4)
- ③ Straße
- ④ Fußweg, wassergebundene Decke
- ⑤ Einzelbäume
- ⑥
- Geltungsbereich



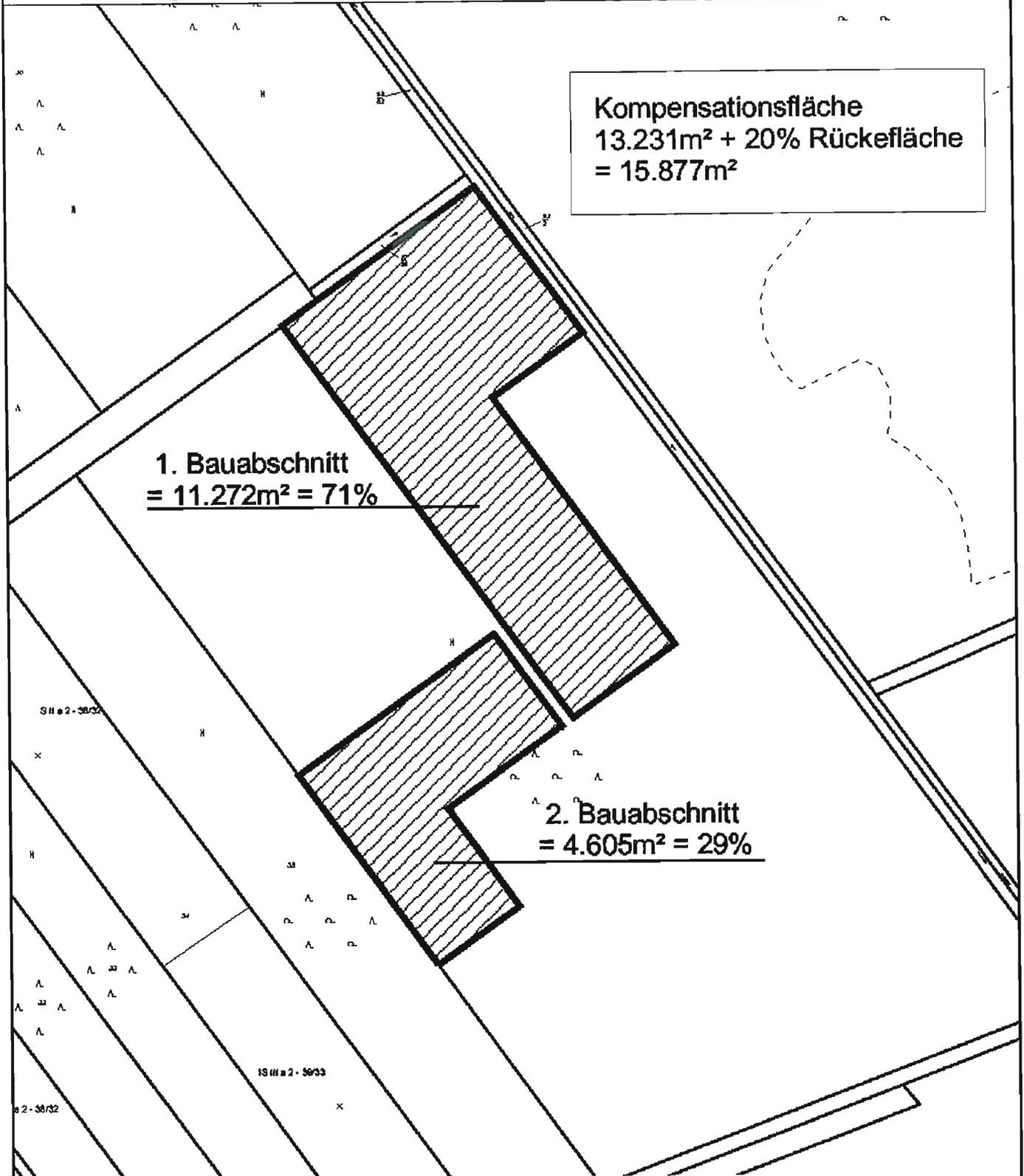


Lage der Kompensationsfläche für den Bebauungsplan
Nr. 510 "Alte Feldmühle" 1. u. 2. Bauabschnitt Hagen,
in der Gemarkung Neustadt a. Rbge.



M. 1 : 10.000

Computerkartografie: 13.12.2007 B.Grote



Kompensationsfläche: Gemarkung Neustadt a. Rbge., Flur 13, Flurstück 36
Flächengröße 15.877m²

Entwicklungsziel: ökologische Waldsanierung



M. 1 : 2.000

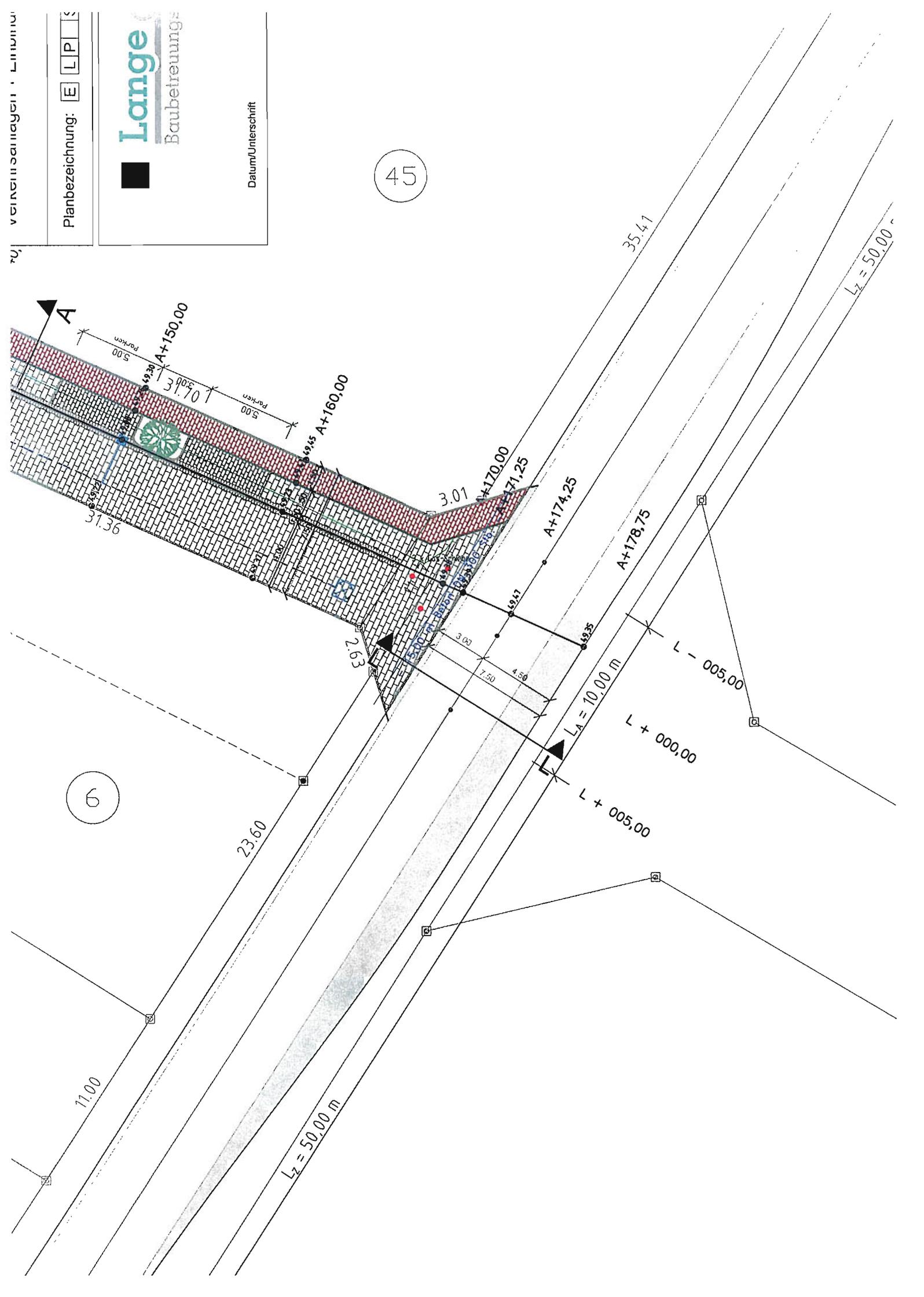
Computerkartografie: 13.12.2007 B.Grote

Planbezeichnung: E L P S

Lange
Baubetreuung

Datum/Unterschrift

45



6