

Stadt Neustadt a. Rbge.



Begründung zum
B-Plan Nr. 510
„Alte Feldmühle - 2. Bauabschnitt“
Stadtteil Hagen

Abschrift



KIRCHNER

Beratung – Planung – Objektbetreuung
Stadthagen · Bremen · Braunschweig · Gommern

Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Hagen

Region Hannover

BEBAUUNGSPLAN NR. 510

“Alte Feldmühle - 2. Bauabschnitt”

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, 2. Bauabschnitt	5
4	Planungskonzept	6
4.1	Plankonzept	6
4.2	Verkehrskonzept	6
4.3	Erfordernis zur Anlage von Kinderspielplätzen	6
4.4	Eingriffe in Natur und Landschaft	6
5	Flächenbilanzierung	7
6	Begründung der textlichen Festsetzungen	7
6.1	Art der baulichen Nutzung	7
6.1.1	Allgemeines Wohngebiet	7
6.1.2	Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen	7
6.1.3	Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung	8
6.2.1	Grund- und Geschossfläche	8
6.2.2	Bauweise	8
6.3	Grundstücksgrößen	8
6.4	Bauverbotszone	8
6.5	Maßnahmen zur Regulierung des Wasserabflusses	8



Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Hagen

Region Hannover

BEBAUUNGSPLAN NR. 510

“Alte Feldmühle - 2. Bauabschnitt”

6.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
7	Begründung der gestalterischen Bauvorschriften	9
7.1	Dachformen / Dachfarben	9
7.2	Höhenlage baulicher Anlagen.....	9
8	Belange von Natur und Landschaft.....	10
8.1	Planerische Vorgaben	10
8.2	Methodisches Vorgehen	10
8.3	Naturräumliche Situation	10
8.3.1	Geologie und Boden.....	10
8.3.2	Wasser.....	11
8.3.2.1	Grundwasser	11
8.3.3	Klima / Luft	11
8.3.4	Nutzung / Biotoptypen	11
8.3.5	Landschaftsbild	11
8.4	Eingriffe in Natur und Landschaft (Konfliktanalyse)	12
8.4.1	Boden.....	12
8.4.2	Wasser.....	12
8.4.3	Klima Luft.....	12
8.4.4	Arten und Lebensgemeinschaften	13
8.4.5	Landschaftsbild	13
8.4.6	Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen.....	13
8.5	Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich / Ersatz von Eingriffen.....	13
8.5.1	Vermeidung / Minimierung.....	13
8.5.1.1	Schutzgut Wasser	14
8.5.1.2	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	14
8.5.1.3	Schutzgut Landschaftsbild.....	14
8.5.2	Maßnahmen zur Kompensation.....	14
8.6	Bilanz	14
9	Umsetzung der Planung	17
9.1	Maßnahmen zur Verwirklichung	17
9.1.1	Ver- und Entsorgung	17



Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Hagen

Region Hannover

BEBAUUNGSPLAN NR. 510

“Alte Feldmühle - 2. Bauabschnitt”

9.1.1.1	Wasser.....	17
9.1.1.1.1	Trinkwasser	17
9.1.1.1.2	Löschwasser.....	17
9.1.1.1.3	Oberflächenwasser.....	17
9.1.1.1.4	Schmutzwasser	17
9.1.1.2	Elektrizität.....	17
9.1.2	Hinweise.....	18
9.1.2.1	Wasserschutzgebiet.....	18
9.1.2.2	Altlasten	18
9.1.2.3	Bodenordnung:.....	18
9.1.2.4	Bergbauliche Bohrung.....	18
10	Kosten- und Finanzierungsschätzung	18
10.1	Planung / Realisierung	18
11	Anlagen.....	18
12	Verfahrensvermerke	19



1 Verfahrensstand

1.1 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes

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

Die Weiterführung des Bebauungsplanes Nr. 510, 2. BA, 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.

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. Demnach sollen Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen u.a.

- Die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden
- Die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden.

Die ländlichen Regionen sollen dabei als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten bleiben.

¹ LROP, 2008

Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Hagen

Region Hannover

BEBAUUNGSPLAN NR. 510

„Alte Feldmühle - 2. Bauabschnitt“

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, 1. und 2. BA, 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 Entwurf des Dorferneuerungsplans „Mühlenfelder Land“ werden keine der Planung entgegenstehenden Aussagen gemacht. Der Dorferneuerungsplan verweist auf die verbindliche Bauleitplanung und die sich in Entwicklung befindliche Wohnbebauung am Gänseberg westlich der L 192.

3 Beschreibung und Einordnung des Geltungsbereiches

3.1 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches Bebauungsplan 510, 2. Bauabschnitt

Das Gesamtplangebiet liegt in der Gemarkung Hagen, Flur 2 und umfasst die Flurstücke 2/10, 2/11, 2/12, 2/14, 1/22, 1/28, 1/29, einen Teilbereich des Flurstücks 1/30, 1/35, 1/12, 1/13, 1/14, 1/15, 1/16, 1/17, 1/19, 1/20, 2/13 und 1/21 sowie einen Teilbereich des Flurstücks 118 (L 192).

Das Gebiet grenzt im Westen an das Baugebiet des 1. Bauabschnitts, 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 2. 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. In diesem 2 BA entstehen ca. 15 Grundstücke.

4.2 Verkehrskonzept

Die verkehrliche Anbindung des gesamten Wohngebietes wurde bereits im Rahmen des 1. BA geregelt.

Eine Linksabbiegerspur wird im Zusammenhang mit dem Anschluss der Planstraße A (1. BA) 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 im Rahmen des 1. BA bereits abgestimmt. Die Aufweitung wurde im Bebauungsplan als Verkehrsfläche berücksichtigt.

4.3 Erfordernis zur Anlage von Kinderspielplätzen

Gem. NSpPG ist ein Kinderspielplatz nicht erforderlich.

Westlich grenzt am Ende der Straße „Zur Teufelskuhle“ ein 1.123m² großer Kinderspielplatz an den Bereich des 1. Bauabschnittes.

Im Rahmen des Erschließungsvertrages wurde zwischen der Stadt und dem Investor die Ergänzung dieses vorhandenen Spielplatzes „An der Teufelskuhle“ mit Spielgeräten geregelt.

4.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

Bei dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 510 2. BA 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. § 14 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	3.020 m ²	25,8%
WA 2	706 m ²	6%
WA 3	5.587 m ²	47,8%
WA 4	2.354 m ²	20,1%
WA gesamt	11.667m ²	82,7%
Landesstraße L 192	2.627m ²	22,5%
Gesamtfläche	14.294 m²	

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.

6.1.2 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen

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 durch die mit diesen Nutzungen verbundene verkehrliche Belastung in Form von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen freihalten.

Aufgrund der flächenmäßigen Größe des Wohngebiets würden die genannten gewerblichen Betriebe als singuläre bauliche Anlagen zudem in einem auffälligem Kontrast zu der geplanten Wohnbebauung stehen und in ihrer Qualität völlig aus dem Rahmen der geplanten Wohnbebauung herausfallen, d.h. - mit ihrem vom übrigen Charakter der Umgebung abweichenden Struktur - gleichsam isoliert sein.

Insofern sind diese Nutzungen geeignet, den geplanten Charakter und die Wohnqualität des Wohngebiets am Gänseberg negativ zu beeinflussen und werden daher ausgeschlossen.

6.1.3 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 (GRZ / GFZ) sowie die max. zulässige Traufhöhe 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. Die Festsetzung einer reduzierten GFZ erfolgt im Norden (WA 1) zur freien Landschaft und im zentralen Bereich (WA 4), um in diesen Bereichen eine Massierung der Bebauung zu verhindern. Eine verdichtete Bebauung ist entlang der Landesstraße und dem im Süden des Plangebietes verlaufenden Weg (WA 3) sowie südlich der Planstraße A (WA 2) möglich. Insbesondere entlang der Landesstraße wird diese dichtere Bebauung unter Berücksichtigung der durch die Bauverbotszone eingeschränkten baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke zugelassen.

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“ bzw. am 1. BA.

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 Bauverbotszone

Entlang der L 192 besteht gem. § 24 Niedersächsisches Straßengesetz eine Bauverbotszone für Hochbauten aller Art sowie für bauliche Anlagen i.S. der Niedersächsischen Bauordnung in einer Entfernung von 20m gemessen vom äußeren Fahrbahnrand. Diese darf lediglich gärtnerisch genutzt werden. Die Festsetzung dient der Verdeutlichung der eingeschränkten Nutzung.

6.5 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.

6.6 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 des 1. und 2. BA 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 insgesamt 1,5877 ha (incl. Rückfläche) eine ökologische Waldsanierung (Waldumwandlung) als Kompensation des Eingriffs. Auf den 2. BA entfällt dabei ein Anteil von rd. 29% der Fläche.

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" ³.

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 tiefgründige, eiszeitliche Böden in Form von Sanden und kiesigen Sanden 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

³ NNatG, § 11

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, junge Ackerbrache) genutzt. Die Randbereiche der landwirtschaftlichen Fläche werden durch einen ca. 1,5 m breiten Ackerrandstreifen bzw. zur Landesstraße hin durch einen Graben mit Hochstauden (z.B. Disteln, Johanniskraut, Gewöhnlicher Beifuß, Wegmalve, Brennesseln) gebildet.

Entlang der L 192 verläuft östlich eine Baumreihe aus Ahorn, Linde, Platane und Esche (Ø 6/10, 10/20 und 30/40) sowie westlich eine Reihe aus Linden und Hainbuchen.

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.

Die weiter westlich entlang des Spielplatzes stehenden Einzelbäume 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 ein allgemeines Wohngebiet mit einer Größe von ca. 1,18 ha entstehen. Die Grundflächenzahl liegt bei 0,4 für die allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3; für die Gebiete WA 1 und WA 4 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	0,63 ha	0,4	0,38 ha
WA 1 / WA 4	0,54 ha	0,3	0,24 ha
Straßen (Aufweitung L 192)	0,02 ha	100%	0,02 ha
insgesamt	1,19 ha		0,64 ha

Tabelle 1: Flächen- / Versiegelungsanteil

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 510, 2. BA, werden die natürlichen Bodenfunktionen durch die Vollversiegelung von ca. 0,64 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. 0,64 ha wird die Versickerung von Niederschlägen zunächst vollständig unterbunden. Das anfallende Oberflächenwasser der privaten Grundstücke wird jedoch entsprechend den textlichen Festsetzungen versickert.

8.4.3 Klima Luft

Als Folge der Anlage des Wohngebietes und der damit verbundenen Versiegelung gehen 0,64 ha Fläche für die Kaltluftproduktion verloren. Die bisherige Verdunstungsfläche wird

reduziert, es kommt zu einer leicht erhöhten Absorption der kurzwelligen 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 0,62 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.

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 § 14 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 Wasser

- Festsetzung der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers Grundstücken.

Ziel der Maßnahmen ist die Verringerung der Belastung des Vorfluters.

8.5.1.2 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von standortheimischen Bäumen und Sträuchern

Ziel der Maßnahme ist die Schaffung verbesserter Lebensraumstrukturen.

8.5.1.3 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 zur Kompensation

Da die durch die geplante Siedlungsentwicklung bedingten Beeinträchtigungen nicht vollständig vermieden werden können, werden die verbleibenden Beeinträchtigungen durch eine externe Kompensationsmaßnahme ausgeglichen.

Es handelt sich hierbei um eine ökologische Waldsanierung in der Gemarkung Neustadt a. Rbge., Flur 13, Flurstück 23. Die Größe der Kompensationsfläche beträgt insgesamt 6.369 m².

8.6 Bilanz

Die nachfolgenden Tabellen berechnen den Gesamtwert des Plangebietes vor (Tabelle A) bzw. nach Realisierung der Planung (Tabelle B) nach dem Modell der Landesregierung NRW „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“, 2008. Für die Ackerbrache wurde hierbei ein Korrekturfaktor von 0,5 berücksichtigt, da diese Fläche jederzeit wieder in Acker umgewandelt werden konnte. Das hier ausgewiesene Defizit (Flächenwerte) wird durch die o.g. externen Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Hagen

Region Hannover

BEBAUUNGSPLAN NR. 510

“Alte Feldmühle - 2. Bauabschnitt”

EINGRIFFSBILANZIERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 510 - 2. BA

Stand

27.02.2011

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes							
1	2	3	4	5	6	7	8
Fläche Nr. (siehe Plan Ausgangs- situation)	Code (lt. Biotop- typenwert- liste)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste 2008)	Fläche (m ²)	Grund- wert A (lt. Biotop- typenwert- liste)	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert (Sp. 5 x Sp. 6)	Einzel- flächen-wert (Sp. 4 x Sp. 7)
1	3.1	Acker	2.281	2	1	2	4.562
2	5.1	Ackerbrache	9.551	4	0,5	2	19.102
3	1.1	Straße, versiegelte Fläche	1.710	0		0	0
4	2.1	Straßenränder an der L 192	752	4	1	4	3.008
5	7.4	Einzelbäume an der L 192	6.750	5	1	5	33.750
Gesamtflächenwert A							
(Summe Sp. 8)							60.422,00



Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Hagen

Region Hannover

BEBAUUNGSPLAN NR. 510

“Alte Feldmühle - 2. Bauabschnitt”

B. Zustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes - 2. BA							
1	2	3	4	5	6	7	8
Fläche Nr. (siehe Plan Ausgangs- situation)	Code (lt. Biotop- typenwert- liste 2008)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste 2008)	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	2.418	0	1	0	0
	4.1	Hausgarten	2.956	2	1	2	5.912
2	1.2	geplante Wohnbebauung GRZ 0,4	3.776	0	1	0	0
	4.1	Hausgarten	2.517	2	1	2	5.034
3	1.1	Straße, versiegelte Fläche	1.875	0		0	0
4	7.4	Einzelbäume an der L 192	6.750	5	1	5	33.750
5	2.1	Straßenränder an der L 192	752	4	1	4	3.008
						Gesamtflächenwert B (Summe Sp. 8)	47.704,00
Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)							- 12.718,00



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 ABN⁴ 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“ bzw. der Planstraßen A und B des 1. BA 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.

9.1.1.1.4 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz in der Straße „Zur Teufelskuhle“ bzw. den Planstraßen A und B des 1. BA..

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.

⁴ Tel. Aussage v. 06.09.2005, Hr. Wenke

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.

9.1.2.4 Bergbauliche Bohrung

An der Grenze des Flurstücks Nr. 1/13 zu 1/12 liegt innerhalb der Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB einer Bohrung der LBEG (Koordinaten RW 3529710, HW 5827290). Der Bohransatzpunkt ist in einem Radius von 7,50 m von Bebauung frei zu halten.

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: Bestandskartierung Biotoptypen
- Blatt 3: Zustand des Untersuchungsraumes gem. Festsetzungen
- Blatt 4: Übersichtslageplan externe Kompensationsfläche
- Blatt 5: Lageplan externe Kompensationsfläche
- Anlage 2 Umweltbericht
- Anlage 3 Kompensationsverträge

Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Hagen

Region Hannover

BEBAUUNGSPLAN NR. 510

„Alte Feldmühle - 2. Bauabschnitt“

12 Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 510 „Alte Feldmühle“, 2. BA, wurde ausgearbeitet vom Ingenieurbüro Kirchner, Teichstraße 3, 31655 Stadthagen.

Stadthagen, den 05.03.2012

I.s.

gez. Lutz Kirchner

Lutz Kirchner

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 02.02.2012 als Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 510, 2. BA, der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Hagen, gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.04.2011 bis einschließlich 18.05.2011 und erneut gem. § 4a Abs.3 BauGB vom 17.10.2011 bis einschließlich 01.11.2011 öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., den 09.03.2012

gez. Uwe Sternbeck

Bürgermeister

I.s.

