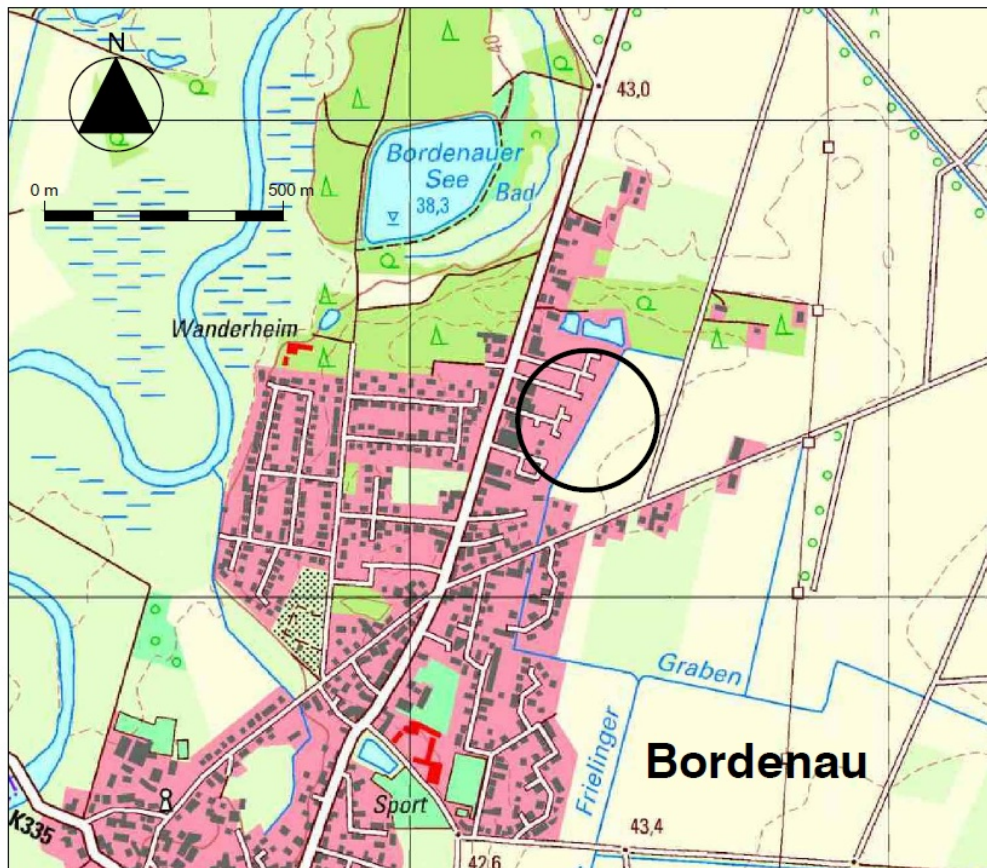


Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Bordenau

4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 958 "Westlicher Bueskamp"

Satzung mit Begründung -
beglaubigte Abschrift



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Kataster-
verwaltung, © 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)



Bearbeitung:

Susanne Vogel ■
■ Architektin
■ Bauleitplanung

Konkordiastr. 14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511-45 34 40
Internet: www.eike-geffers.de
E-Mail: vogel@eike-geffers.de

PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG DER 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509), auf Grund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12.12.2012 (Nds. GVBl. S. 589), und aufgrund des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) i.d.F. vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. diese **4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 958 „Westlicher Bueskamp“** bestehend aus den folgenden textlichen Festsetzungen als Satzung und die Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 22. März 2013

Siegel

gez. Windmann

Erster Stadtrat

RECHTSGRUNDLAGEN

Für die 4. Änderung des Bebauungsplans gilt außer den in der Präambel genannten Rechtsgrundlagen

- die VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.06.1962 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

**4. vereinfachte Änderung
des Bebauungsplans Nr. 958 „Westlicher Bueskamp“
Stadtteil Bordenau
der Stadt Neustadt a. Rbge.
- Satzung -**

Die Planzeichnung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 958 „Westlicher Bueskamp“ wird folgendermaßen textlich geändert:

**§ 1
räumlicher und sachlicher Geltungsbereich**

Der räumliche und sachliche Geltungsbereich der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 958 „Westlicher Bueskamp“ umfasst die auf den Flurstücken 177/72, 177/39, 177/41, 177/43, 177/74, 177/65, 177/69, 177/78, 177/59, 177/62, 172/24, 172/26, 170/32, 170/34 und 170/20, Flur 1, Gemarkung Bordenau festgesetzte Baugrenze und die festgesetzte „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“. Auf dem Flurstück 172/9 umfasst er die festgesetzte „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“.

**§ 2
Pflanzstreifen**

Die am Ostrand des räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 958 „Westlicher Bueskamp“ festgesetzte „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (im Folgenden „Pflanzstreifen“ genannt) wird im räumlichen Geltungsbereich dieser 4. vereinfachten Änderung in ihrer Breite von 10 m auf 5 m vermindert.

Die auf dem Flurstück 172/9 festgesetzten 2 und 3 m breiten Pflanzstreifen an der Nord-, West- und Südseite des Teichs werden ersatzlos gestrichen (vgl. die geänderten Festsetzungen in der Begründung auf Seite 4).

**§ 3
Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in dem Bereich, in dem der Pflanzstreifen in seiner Breite vermindert wird, in östlicher Richtung um 5 m ausgeweitet (vgl. die geänderten Festsetzungen in der Begründung auf Seite 4).

Begründung

zur 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 958 „Westlicher Bueskamp“, Stadtteil Bordenau, Stadt Neustadt a. Rbge.

1. Einleitung

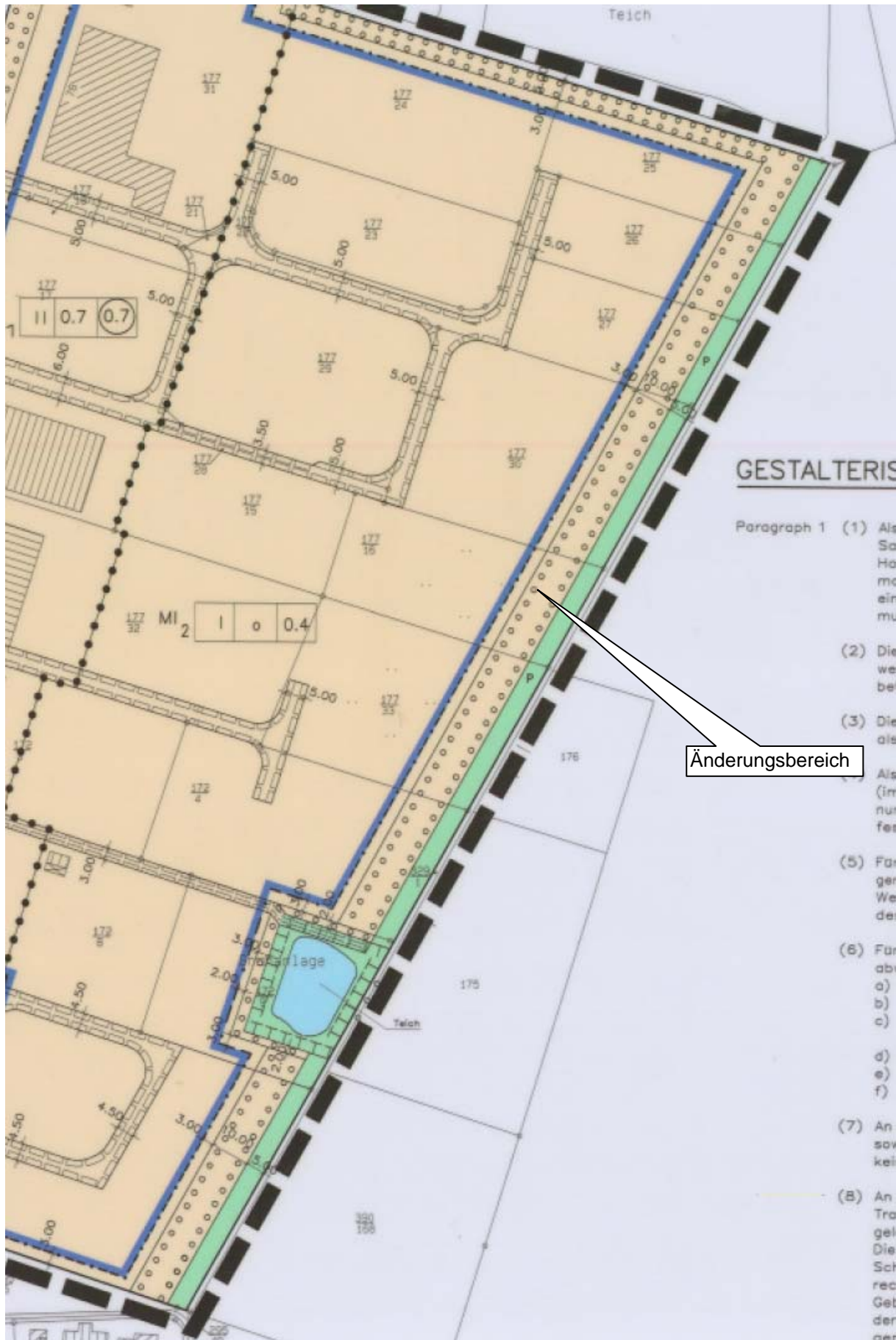
Der Bebauungsplan Nr. 958 „Westlicher Bueskamp“ umfasst Flächen am Nordostrand des Stadtteils Bordenau und hat die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbe- und Mischgebiet in diesem Bereich geschaffen. Er wurde zunächst durch die 1. Änderung komplett überplant. Die 1. Änderung ist am 18.06.1992 in Kraft getreten. Ein großer Teil seines räumlichen Geltungsbereichs wurde anschließend durch die 3. Änderung überplant. Diese ist am 24.01.2002 in Kraft getreten (vgl. den Ausschnitt aus der 3. Änderung auf Seite 2).

Die bestehende Nutzung im Änderungsbereich zeigt das folgende **Luftbild**.



Luftbild vom Änderungsbereich und dessen Umgebung (Stand: April 2010)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung © LGLN 2011



Ausschnitt aus dem Bebauungsplans Nr. 958 „Westlicher Bueskamp“,
in der Fassung der 3. Änderung, ohne Maßstab

2. Anlass und Inhalt der 4. Änderung

Anlass für die Aufstellung der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans ist der Wunsch mehrerer Grundstückseigentümer, die Ausnutzbarkeit auf ihren Grundstücken am Ostrand des Plangebiets durch eine Verringerung des im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzstreifens zu verbessern. Sie haben die Stadt gebeten, die Festsetzungen des Bebauungsplans so zu ändern, dass eine bessere Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht wird. Dazu soll der Pflanzstreifen am Ostrand der Grundstücke in seiner Breite von 10 m auf 5 m verringert werden. Die überbaubare Grundstücksfläche soll entsprechend um 5 m in östlicher Richtung ausgeweitet werden.

Auf dem Flurstück 172/9 ist der Fall etwas anders. Hier ist im östlichen Teil des Grundstücks der vorhandene Teich innerhalb einer „privaten Grünfläche“ festgesetzt. Die Grünfläche ist außerdem mit der Festsetzung „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ überlagert. Um die Grünfläche ist am Nord-, West- und Südrand ein 2 bzw. 3 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt, der entfallen soll, um auch hier die Nutzungsmöglichkeiten auf dem Grundstück zu verbessern.

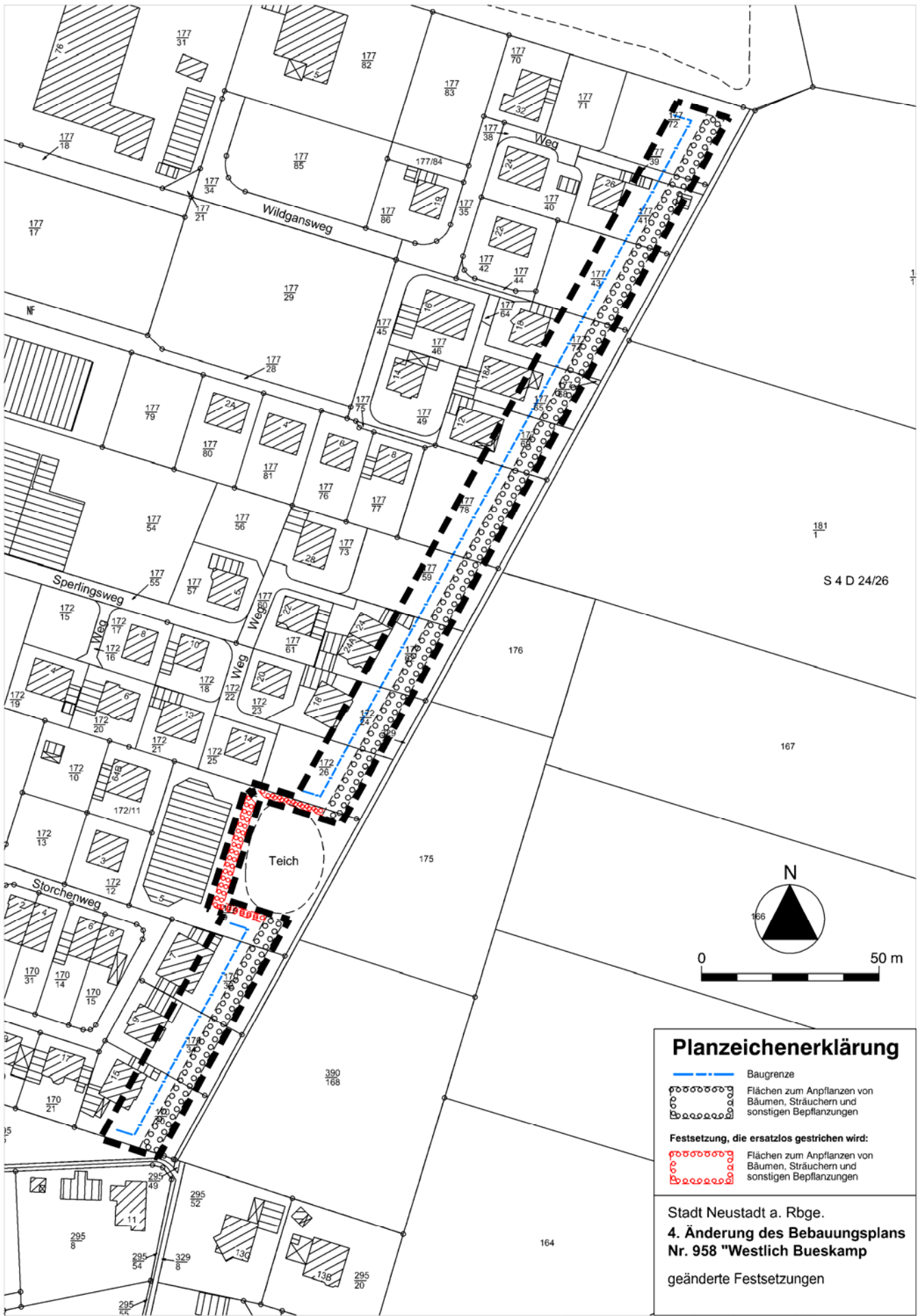
Die Stadt folgt den Vorstellungen der Grundstückseigentümer. Bei der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 958 „Westlicher Bueskamp“ wurde am Ostrand der Grundstücke eine 5 m breite private Grünfläche festgesetzt, die als Räumstreifen für den östlich angrenzenden Graben freizuhalten ist. Daran anschließend wurde auf den Baugrundstücken ein 10 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Im Abstand von weiteren 3 m schließt sich die überbaubare Grundstücksfläche an.

Im Interesse der verbesserten Ausnutzung der vorhandenen Grundstücke wird die Eingrünung des Mischgebiets zur freien Landschaft in ihrer Breite von 10 auf 5 m verringert. Bei der verbleibenden Breite des Pflanzstreifens von 5 m und der anschließenden 5 m breiten privaten Grünfläche ist auch weiterhin eine wirksame Eingrünung des Mischgebiets möglich. Für die verloren gegangenen Pflanzflächen ist an anderer Stelle außerhalb des Plangebiets entsprechender Ausgleich zu schaffen.

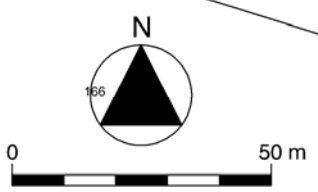
Außerdem wird die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend der Verringerung des Pflanzstreifens auf den betroffenen Grundstücken ausgedehnt. Dazu wird die Baugrenze in einem Abstand von 3 m zu dem neuen Pflanzstreifen festgesetzt.

Auf dem Flurstück 172/9 wird ebenfalls zur Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten der Pflanzstreifen an der Nord-, West- und Südseite des Teichs ersatzlos gestrichen. Für den Verzicht auf den Pflanzstreifen ist entsprechender Ausgleich außerhalb des Plangebiets zu schaffen.

Zur Erläuterung der geplanten Änderungen ist auf Seite 4 ein Kartenausschnitt beigelegt, in dem die geänderten Festsetzungen der Planzeichnung eingetragen sind.



S 4 D 24/26



Planzeichenerklärung

- - - - - Baugrenze
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzung, die ersatzlos gestrichen wird:**
- - - - - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Stadt Neustadt a. Rbge.
**4. Änderung des Bebauungsplans
 Nr. 958 "Westlich Bueskamp"**
 geänderte Festsetzungen

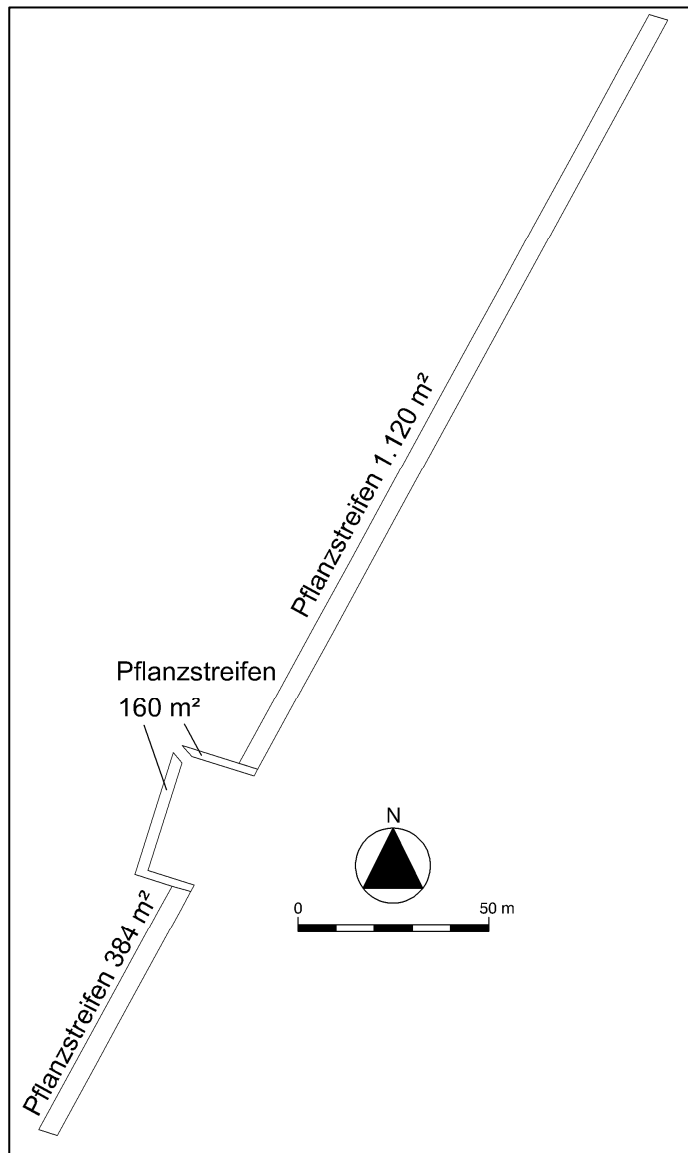
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

3. Eingriffsregelung

Bei den folgenden Ausführungen 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. Sie wird im Folgenden kurz als „Arbeitshilfe“ bezeichnet.

Durch die Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche entsteht keine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Da das Maß der baulichen Nutzung mit der 4. vereinfachten Änderung nicht verändert wird, entsteht keine Erhöhung der zulässigen Versiegelung auf den Grundstücken. Es wird lediglich eine andere Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken ermöglicht. Durch die Änderung der Baugrenze entsteht daher kein Eingriff.

Mit der 4. vereinfachten Änderung wird der auf den Baugrundstücken festgesetzte Pflanzstreifen am Ostrand des Plangebiets verkleinert. Diese Veränderungen führen zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Die Flächen, bei denen eine erhebliche Beeinträchtigung aufgrund der 4. Änderung entstehen, ergeben sich aus der oben beigefügten Flächenübersicht, die Flächenwerte aufgrund der Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans ergeben sich aus der folgenden Tabelle:



A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangssituation)	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1	5.2	Pflanzstreifen	1.664	5	1	5	8.320
Gesamtfläche			1.664				
Gesamtflächenwert A:							8.320

Nach der Bewertung des Ausgangszustandes erfolgt die Bewertung des geplanten Zustandes, der sich aufgrund der Festsetzungen der 4. Änderung ergibt (vgl. die folgende Tabelle B).

B. Zustand des Untersuchungsraums gem. den Festsetzungen der									
4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 958									
1	2	3	4a	4b	5	6	7	8	
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangssituation)	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biototyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Flächenanteil (%)	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)	
	4.3	Zier- u. Nutzgarten		1.664	2	1	2	3.328	
Gesamtfläche				1.664					
Gesamtflächenwert B: (Summe Sp8)								3.328	

Aufgrund der 4. vereinfachten Änderung ergibt sich ein Gesamtflächenwert von 3.328 Punkten. Die Gesamtbilanz ergibt sich aus der Differenz der beiden Gesamtflächenwerte:

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B: 3.328 – Gesamtflächenwert A: 8.320) **- 4.992**

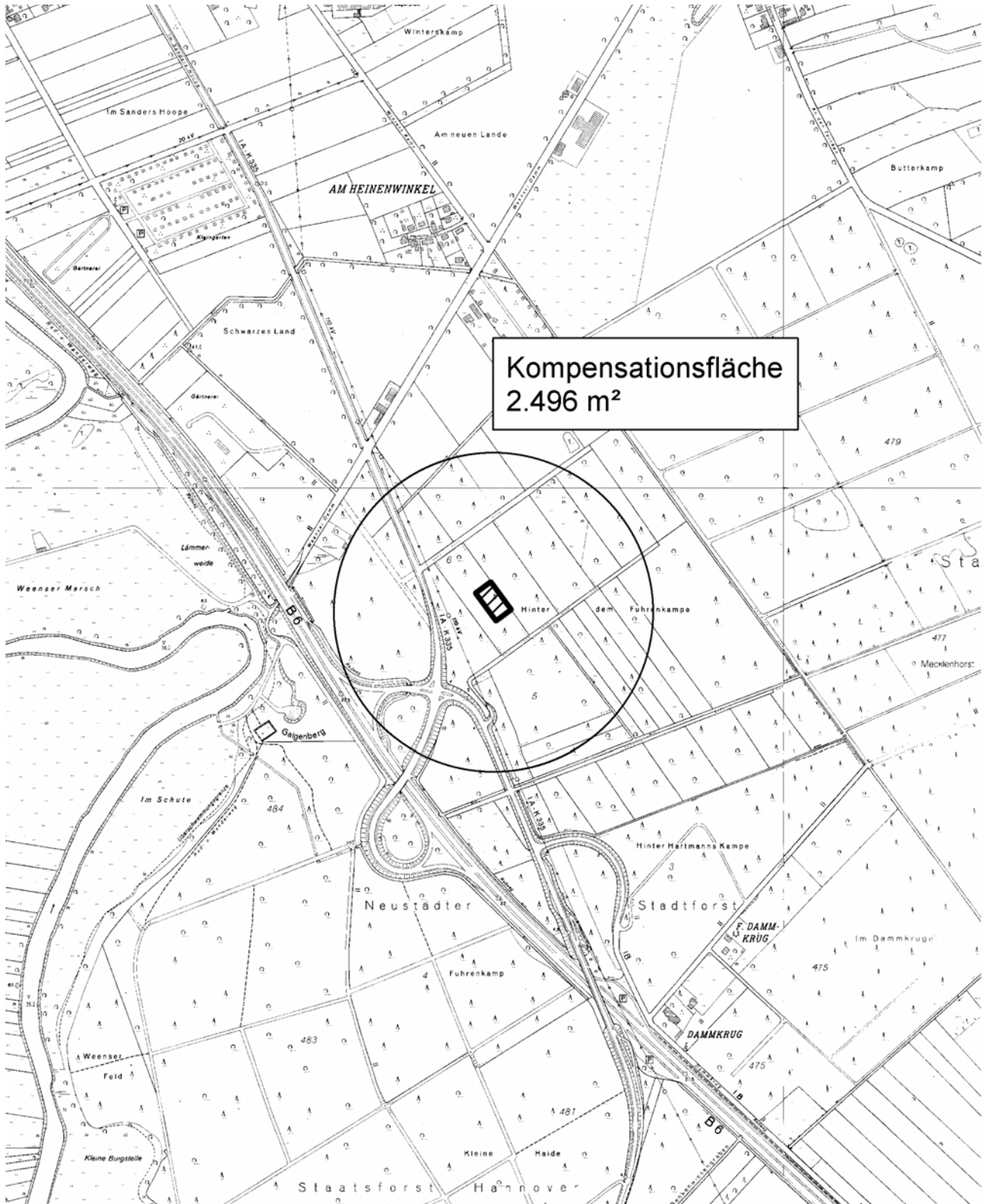
Beeinträchtigungen entstehen durch den Verlust des Pflanzstreifens. Sie müssen außerhalb des Änderungsbereichs durch die Aufwertung einer Fläche um rd. 4.990 Wertpunkte ausgeglichen werden.

Zum Ausgleich muss an anderer Stelle im Stadtgebiet der Stadt Neustadt a. Rbge. eine Fläche ökologisch aufgewertet werden. Dazu wird aus der Abteilung 106b, Flurstück 24, Flur 13, Gemarkung Neustadt a. Rbge., des städtischen Kompensationspools eine Fläche von 2.496 m² dem Eingriff zugeordnet. Hier wird durch Umbau eines naturfernen Kiefernwaldes zu einem standortgerechten Buchen-Drahtschmielenwald als Voranbau unter Kiefernschirm die erforderliche Aufwertung erreicht (zur Lage der Fläche vgl. den Kartenausschnitt auf der folgenden Seite).

4. Archäologische Denkmalpflege

Nördlich des Änderungsgebietes sind zahlreiche Urnenfunde bekannt, die auf ein größeres Gräberfeld der späten Bronzezeit / frühen vorrömischen Eisenzeit in diesem Bereich schließen lassen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich das Bestattungsareal bis ins Änderungsgebiet ausdehnt. Daher ist im Verlauf von Erdarbeiten im Änderungsgebiet dringend mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen.

Da mit dem Auftreten archäologischer Funde oder Befunde zu rechnen ist, bedürfen sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) in Verbindung mit § 13 NDSchG. Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt. Auf die Kostentragungspflicht gem. § 6 Abs. 3 NDSchG wird ausdrücklich hingewiesen. Des Weiteren wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Durchführung von Erdarbeiten ohne denkmalrechtliche Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit darstellt und mit einem Bußgeld geahndet werden kann. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4, wird deshalb ebenfalls ausdrücklich hingewiesen.



Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bbauungsplan Nr. 958, 4. vereinf. Änderung "Westlicher Bueskamp" Stadtteil Bordenau



Ohne Maßstab

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 958 „Westlicher Bueskamp“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Dezember 2012

gez. Vogel

vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.03.2012 für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 958 „Westlicher Bueskamp“ die Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen, da durch die 4. Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 19.03.2012 dem Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 958 „Westlicher Bueskamp“ und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden durch Veröffentlichung in der hannoverschen Allgemeinen Zeitung „Leine Zeitung“ am 14.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 958 „Westlicher Bueskamp“ und die Begründung dazu haben von Dienstag, den 24. Juli 2012 bis einschließlich Freitag, den 24. August 2012 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat “ in seiner Sitzung am 07.03.2013 nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 958 „Westlicher Bueskamp“ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Genehmigung

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 958 „Westlicher Bueskamp“ ist nach § 8 Abs. 2 Satz 1 des BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Sie bedarf daher **nicht** der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10 Abs. 2 des BauGB.

Neustadt a. Rbge., den 22. März 2013

Der Bürgermeister

Siegel

gez. Windmann

Erster Stadtrat

Inkrafttreten

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 28. März 2013 in der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung „Leine Zeitung“ bekannt gemacht, dass die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 958 „Westlicher Bueskamp“ als Satzung beschlossen worden ist.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 958 „Westlicher Bueskamp“ ist damit am 28. März 2013 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 04. April 2013

Der Bürgermeister

gez. Windmann

Siegel

Erster Stadtrat

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 958 „Westlicher Bueskamp“ sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 4. Änderung des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den _____

Der Bürgermeister

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung **der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 958 „Westlicher Bueskamp“** der Stadt Neustadt a. Rbge. und der Begründung dazu mit der Urschrift wird beglaubigt.

Neustadt a. Rbge., den _____

Der Bürgermeister