

**Stadt Neustadt a. Rbge.
Bebauungsplan Nr. 367
„Obsthof Wassermann“**

**Zusammenfassende
Erklärung**

gem. § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch

Susanne Vogel ■
■ Dipl.-Ing. Architektin
■ Bauleitplanung

Konkordiastr. 14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511-45 34 40

mail: vogel@eike-geffers.de

1. Einleitung

Dem Bebauungsplan ist eine **zusammenfassende Erklärung** beizufügen

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

Mit dem Bebauungsplan Nr. 367 „Obsthof Wassermann“ wird eine rd. 0,97 ha große Fläche im Bereich Aschenkrug auf der Südseite der Bundesstraße B 6 im Stadtteil Eilvese überplant.

Ziele des Bebauungsplan sind ein Hofladen und Hofcafe mit Außenbewirtschaftung durch den vorhandenen Gartenbaubetrieb. Damit wird die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gewährleistet.

Die Planung hat den Zweck, die Flächen für den Hofladen und das Hofcafe planungsrechtlich abzusichern, um die Erhaltung und Entwicklung des Betriebs an seinem bisherigen Standort zu ermöglichen. Außerdem werden Flächen für die erforderlichen Stellplätze zur Verfügung gestellt. Durch die Verbreiterung der B 6 entfallen die vorhandenen Stellplätze am Blaubeerweg. Hierfür soll im Bereich des Blaubeerwegs und auch in Zusammenhang mit dem Hofcafe Ersatz geschaffen werden.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Bundesstraße B 6. Im Zuge der Planfeststellung für den Neubau der 2. Fahrbahn der B 6 wurde auch eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Anhand dieser Untersuchung wurden Schallimmissionen im Plangebiet ermittelt.

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

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB wurden der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung ermittelt.

Die im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen wurden nach Abwägung aller Belange in den Bebauungsplan und in den städtebaulichen Vertrag zur Absicherung der Ausgleichs außerhalb des Plangebiets übernommen:

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

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen wird für den vorhandenen Baumbestand im Plangebiet eine Erhaltungsbindung festgesetzt.

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

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

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Öffentlichkeit hat sich im Aufstellungsverfahren nicht beteiligt, weder im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung noch im Rahmen der öffentlichen Auslegung.

Die Behördenbeteiligung hat folgendes ergeben:

Die **Region Hannover** hat sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zu den Belangen der Regionalplanung, des Naturschutzes, der Oberflächenentwässerung und des Brandschutzes geäußert. Die Äußerungen wurden teilweise durch Änderung des Vorentwurfs und im Wesentlichen durch Ergänzung der Begründung bzw. bei der Durchführung der Planung berücksichtigt. Die Region hat außerdem im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 eine Stellungnahme abgegeben und darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan erst in Kraft treten kann, wenn das Landschaftsschutzgebiet LSG H 2 „Schneereiner Geest – Grunder Wald im Bereich des Plangebiet gelöscht ist. Dieser Hinweis wurde berücksichtigt.

Die **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr** hat auf die Bauverbotszone entlang der Bundesstraße B 6 hingewiesen. Dieser Hinweis wurde berücksichtigt, indem die geplanten Stellplätze so verschoben wurden, dass sie außerhalb der Bauverbotszone liegen. Aufgrund des Hinweises der Landesbehörde zum Lärmschutz wurden im Bebauungsplan die Lärmpegelbereiche und der notwendige passive Schallschutz festgesetzt.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um einen bestehenden Betriebsstandort. Der Obstbaubetrieb möchte auf einer angrenzenden Ackerfläche Stellplätze schaffen. Das ist notwendig für den Betrieb des Hofcafes.

Andere Planungsmöglichkeiten kommen daher nicht in Betracht.

Hannover, im Januar 2008

