

Stadt Neustadt a. Rbge.

# Zusammenfassende Erklärung

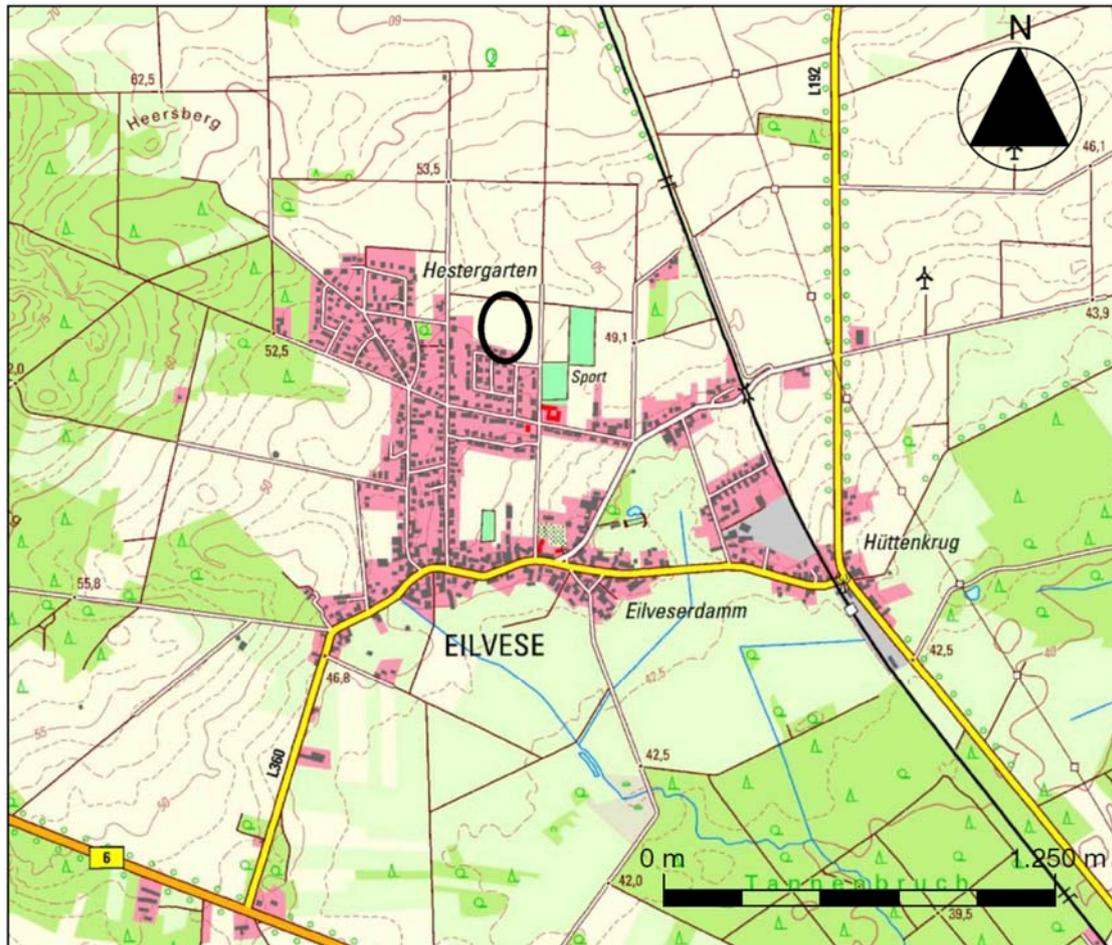
gem. § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch

## Bebauungsplan Nr. 373B

### „Im Dahle - 2. Bauabschnitt“

mit örtlicher Bauvorschrift

- beglaubigte Abschrift -



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2018  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausgearbeitet,  
Hannover im Juli 2020

**Susanne Vogel** ■  
■ Architektin  
■ Bauleitplanung

Konkordiastr.14 A  
30449 Hannover  
Tel.: 0511-21 34 98 80  
Fax: 0511-45 34 40  
Internet: [www.geffers-planung.de](http://www.geffers-planung.de)  
E-Mail: [vogel@geffers-planung.de](mailto:vogel@geffers-planung.de)

In Zusammenarbeit mit

 **Planungsgruppe  
Umwelt**

Stiftstraße 12  
30159 Hannover  
Tel. 0511/51949780

## 1. Einleitung

Der Aufstellung des Bebauungsplans ist eine **zusammenfassende Erklärung** beizufügen

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 373B „Im Dahle - 2. Bauabschnitt“ liegt im Stadtteil Eilvese, östlich des 1. Bauabschnitts des Baugebiets „Im Dahle“ und westlich der Verlängerung der Straße „Zum Eisenberg“ in nördlicher Richtung. Das Plangebiet ist rd. 1,26 ha groß.

**Ziele** des Bebauungsplans sind

- eine Wohnbebauung mit
  - überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen,
  - Mehrfamilienhäusern an städtebaulich geeigneter Fläche auf mindestens 20 % des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans,
- die Eingrünung der geplanten Wohnbebauung nach Norden zur freien Landschaft und
- die Sicherung der Erschließung der östlich angrenzenden, im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen.

Die Planung hat den **Zweck**, den Bedarf an Wohngrundstücken im Stadtteil Eilvese zu decken.

Die geplanten Wohngrundstücke werden als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Für die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäuser sowie im zentralen Bereich für Mehrfamilienhäuser wird die Versiegelung durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bzw. 0,35 und 0,4 begrenzt. Mit einer zusätzlichen Versiegelung von 50 % (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen) ergibt dies einen Versiegelungsgrad von max. 45 % bzw. 52,5 und 60%. Für die Baugrundstücke am Nordrand wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal eines begrenzt, um eine Abstufung der Höhenentwicklung zur freien Landschaft zu ermöglichen. Für die übrigen Grundstücke werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß zugelassen.

Die Verkehrserschließung erfolgt von Westen über die Straße „Am Hesterberg“, über den 1. Bauabschnitt und durch die im Bebauungsplan festgesetzten, neuen öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist eine Versickerung des Oberflächenwassers vorgesehen. Außerdem wird am Nordrand des Plangebiets zur Eingrünung der geplanten Bebauung ein 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Bestandserfassung der Tiere, Pflanzen und der biologischen Vielfalt wurden die Biotoptypen anhand des Biotoptypenschlüssels NRW sowie der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008) kartiert. Dies ist zugleich Grundlage für die Eingriffs-Ausgleichsbilanz.

Die anderen Umweltschutzgüter wurden auf der Grundlage der Auswertung allgemein verfügbarer Fachdaten und sonstiger vorliegender Kenntnisse beschrieben und bewertet.

Von besonderer Bedeutung ist die Klärung der Frage, inwieweit artenschutzrechtlich relevante Artvorkommen im Untersuchungsgebiet vorhanden sind. Für die Ermittlung der faunistischen Lebensraumfunktion des Plangebiets wurde in Abstimmung mit der UNB Region Hannover für den 1. Bauabschnitt eine Erfassung der Brutvögel mittels Revierkartierung von März bis Juni 2018 durchgeführt. Dabei waren die Ackerflächen innerhalb des Geltungsbereichs des 2. Bauabschnittes mit in die Brutvogelkartierung einbezogen. Diese Erfassungen können für den 2. Bauabschnitt verwendet werden. Eine Potenzialeinschätzung für die Lebensraumfunktion für Fledermäuse war im 2. Bauabschnitt aufgrund gänzlich fehlender Gehölze nicht erforderlich.

Unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse sind aufgrund der vorliegenden Untersuchung nicht erkennbar. Insgesamt wurden im Rahmen der Untersuchung für den 1. Bauabschnitt 12 Brutvogelarten nachgewiesen. Diese Nachweise befinden sich bis auf eine Ausnahme komplett westlich des 1. Bauabschnittes im Bereich der hier vorhandenen Gärten. Die erfassten Gehölzbrüter sind ähnlich für die südlich des Plangebietes des 2. Bauabschnitts gelegene lockere Bebauung mit Hausgärten anzunehmen. Lediglich der Brutverdacht eines Feldlerchenpaares nördlich des Plangebietes im Bereich der offenen Feldflur ist für das Vorhaben relevant, da er die Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen nördlich von Eilvese durch diese Art bestätigt.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB wurden Beeinträchtigungen der Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes ermittelt. Um Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes so weit wie möglich zu vermeiden, erfolgt die geplante Wohnbebauung auf Flächen, die nur eine relativ geringe Bedeutung für den Naturschutz haben.

Als Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung von Beeinträchtigungen werden die zulässige Versiegelung begrenzt und die Versickerung des Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken vorgeschrieben.

Trotz der Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung von Beeinträchtigungen ergibt sich in der Gesamtbilanz eine Verschlechterung gegenüber dem bisherigen Zustand von Natur Landschaft. Diese erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts muss ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgt teilweise im Plangebiet durch Entwicklung einer Ortsrandeingrünung nach Norden und die Anpflanzung eines Einzelbaums im Straßenraum.

Weiterhin wird zum Ausgleich eine externe Kompensationsmaßnahme in einem Bereich ca. 1,1 km westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 373B umgesetzt und durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Für den Verlust eines Brutreviers der Feldlerche durch die bauliche Entwicklung im 1. und 2. Bauabschnitt wird zur Verbesserung der Lebensraumfunktionen für die Feldlerche ein rd. 2.000 m<sup>2</sup> großer Brachestreifen als CEF-Maßnahme rd. 400 m nordöstlich des Plangebiets entwickelt.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten ist die Baufeldräumung (Beseitigung von Oberboden) und die Entfernung von Gehölzstrukturen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit zwischen 01. März und 30. September) durchzuführen.

Das Landschaftsbild ist von der geplanten Nutzung nur geringfügig betroffen. Die geplanten Wohnbauflächen sind bereits an zwei Seiten von bebauten Grundstücken begrenzt. Durch die Festsetzung zur Eingrünung am Nordrand werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes

vermieden. Aufgrund der geplanten Erweiterung der Bebauung nach Osten wird eine Eingrünung am Ostrand nicht erforderlich.

Zusammenfassend ergibt sich nach Durchführung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Einwirkungsbereich der Bahnstrecke ist die geplante Wohnbebauung während der Nachtzeit erheblichen Verkehrslärmbelastungen ausgesetzt. Um die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, werden daher im Bebauungsplan die notwendigen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt.

Andere Belange des Umweltschutzes werden nicht erkennbar beeinträchtigt.

### **3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Aus der **Öffentlichkeit** wurden im Aufstellungsverfahren Hinweise zur Lärmbelastung durch die Bahnstrecke rd. 580 m östlich des gegeben. Die Lärmbelastung wurde durch ein schalltechnisches Gutachten untersucht. Die notwendigen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wurden im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Beteiligung der **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** hat folgendes ergeben:

**Region Hannover:** Der Region ging es im Wesentlichen um die Eingriffsbilanzierung und Belange des Artenschutzes. Dabei wurden insbesondere

- der Vorschlag zur Verwendung von Gehölzen mit gesichert autochthoner (gebietsheimischer) Herkunft nicht berücksichtigt,
- die Hinweise zu möglichen Emissionen durch den Sportplatz östlich des Plangebiets geprüft. Negative Auswirkungen sind aufgrund des Abstandes nicht zu erwarten.

Der **Nabu, Ortsverein Neustadt**, hat insbesondere

- Zweifel, geäußert, dass die geplante Bebauung die Anforderungen an flächensparendes und nachhaltiges Bauen nicht erfüllt. Diese Einschätzung wird nicht geteilt. Im Plangebiet sind neben Einzel- und Doppelhäusern auch Mehrfamilienhäuser zulässig. Darüber hinaus wird durch vertragliche Vereinbarung die Errichtung von gefördertem Wohnraum sichergestellt.
- Bedenken gegen die Einschränkung des Lebensraums der Feldlerche vorgebracht. Die Bedenken wurden nicht berücksichtigt.
- Bedenken gegen die Zulässigkeit von Schottergärten in geringem Umfang vorgebracht. Die Bedenken wurden nicht berücksichtigt.
- Die Festsetzung eines Baumstandortes innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche gefordert. Der Vorschlag wurde nicht berücksichtigt. Baumstandorte im öffentlichen Straßenraum werden im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

Die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange habe in ihren Äußerungen (§ 4 Abs. 1 BauGB) und Stellungnahmen (§ 4 Abs. 2 BauGB) keine Anregungen und Bedenken zu Umweltbelangen vorgetragen.

### **4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Bei den anderweitigen Planungsmöglichkeiten ist zunächst die sog. „Nullvariante“ zu prüfen, d. h. der Verzicht auf die Schaffung zusätzlicher Wohngrundstücke. Bei dem Bedarf an

Wohngrundstücken in Eilvese würde der Verzicht auf die Planung dazu führen, dass Einwohner(innen) aus Eilvese wegziehen müssten, um ihren Wohnbedarf zu decken. Das möchte die Stadt auf jeden Fall vermeiden. Deshalb wurde die „Nullvariante“ verworfen.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. für eine Wohnbebauung ausgewiesen. Eine Entwicklung an anderer Stelle scheidet daher für die Stadt aus.

Planungsalternativen sieht die Stadt nicht aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der vorgegebenen äußeren Erschließung durch den 1. Bauabschnitt. Die Stadt Neustadt a. Rbge. sieht keine andere Möglichkeit, um das oben angegebene Ziel, das mit dem Bebauungsplan verfolgt wird, zu erreichen.

Neustadt a. Rbge., den 15. SEP. 2020

Siegel

gez. D. Herbst

---

Bürgermeister

### **Beglaubigung**

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der zusammenfassenden Erklärung zum Bebauungsplans Nr. 373B „Im Dahle - 2. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift mit der Urschrift wird beglaubigt.

Neustadt a. Rbge., den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister