Stadt Neustadt a. Rbge.

Zusammenfassende Erklärung

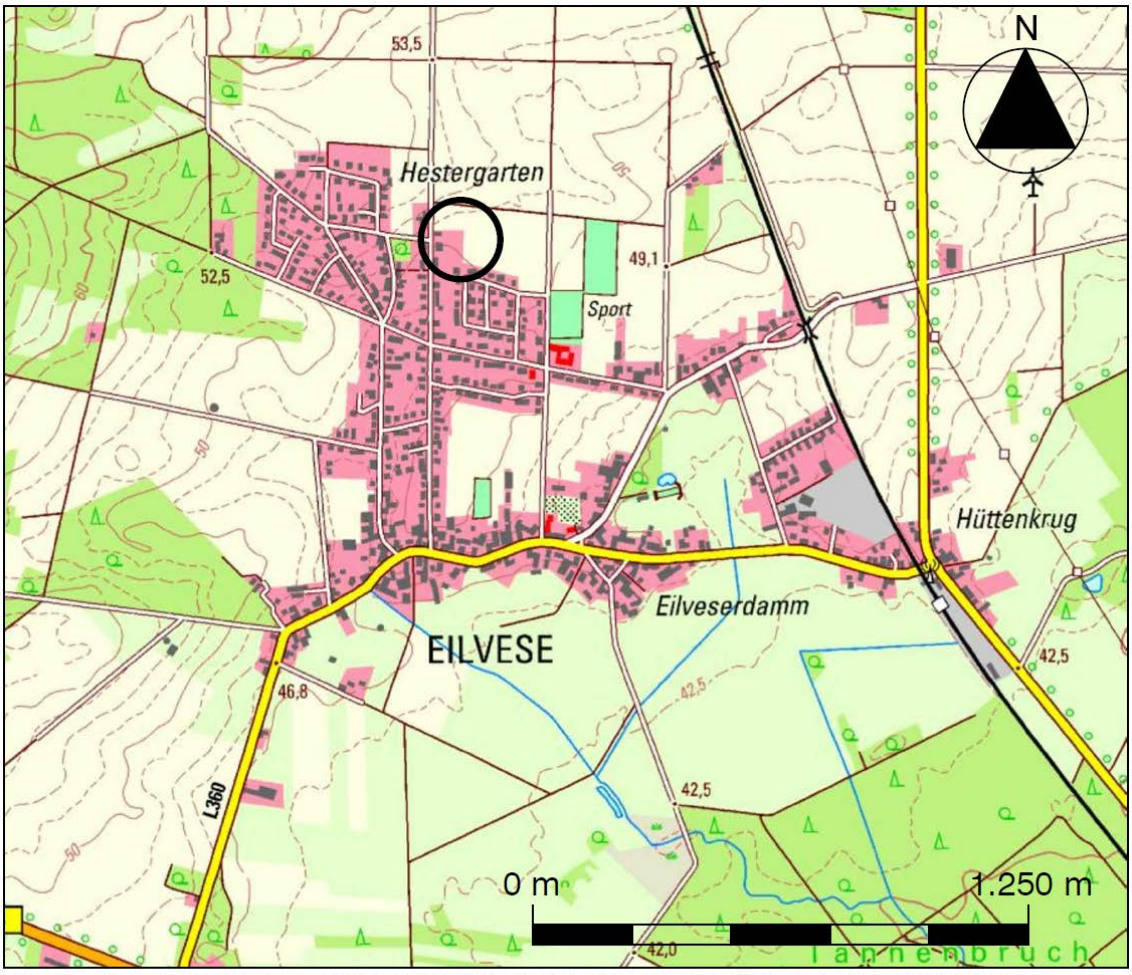
gem. § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch

Bebauungsplan Nr. 373

„Im Dahle - 1. Bauabschnitt“

mit örtlicher Bauvorschrift

- beglaubigte Abschrift -



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

Ausgearbeitet,
Hannover im Februar 2019

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
E-Mail: 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. 373 „Im Dahle - 1. Bauabschnitt“ liegt im Stadtteil Eilvese, am zwischen der Straße „Am Hestergarten“ und der Straße „Zum Eisenberg“. Das Plangebiet ist rd. 1,67 ha groß.

Ziele des Bebauungsplans sind
- Eine Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- 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.

Der Teil des Plangebiets, der für die Wohngrundstücke vorgesehen ist, wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Für Einzel- und Doppelhäuser wird die Versiegelung durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 begrenzt. Mit einer zulässigen Überschreitung der festgesetzten GRZ um 50 % (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen) ergibt dies einen Versiegelungsgrad von 45 %. Für die geplanten Wohnhäuser werden im zentralen Bereich zwei Vollgeschosse zugelassen. Am Nordrand, zur freien Landschaft, und am Westrand zur vorhandenen Wohnbebauung, wird die Zahl der Vollgeschosse auf eines begrenzt.

Die Verkehrserschließung erfolgt von Westen über die Straße „Am Hesterberg“ 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 NRW1 sowie der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008) kartiert. Sie 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 eine Erfassung der Brutvögel mittels Revierkartierung von März bis Juni 2018 durchgeführt. Die Lebensraumfunktion für Fledermäuse erfolgt über Potenzialeinschätzung. Auf eine Erfassung von Reptilien als potenzielle Artengruppe auf den hier anstehenden trockenen Sandböden

wurde aufgrund fehlender Lebensraumstrukturen verzichtet. Vermeintliche Offenbodenstellen gemäß Luftbildern stellten sich als Sandspielflächen in den Gärten heraus.

Unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse sind aufgrund der vorliegenden Untersuchung nicht erkennbar. Insgesamt wurden 12 Brutvogelarten nachgewiesen. Einbezogen sind vier Arten der Roten Liste, die in der Umgebung des Plangebietes brüten. Die acht Brutvogelarten, die allgemein verbreitet und nicht gefährdet sind, nutzen nur die Gartenflächen als Brutplatz. Sieben der Brutvogelarten brüten frei in Gehölzen, die Kohlmeise als Höhlenbrüter vermutlich in einem Nistkasten. Die Acker- und Grünflächen im beplanten Gebiet werden nicht als Bruthabitat genutzt. Die Feldlerche brütet nördlich des Plangebietes im Bereich der offenen Feldflur. Der nächste festgestellte Reviermittelpunkt liegt ca. 50 m nördlich Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind daher bei der Durchführung der Planung nicht zu erwarten.

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. 373 umgesetzt und durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Vor dem Hintergrund, dass die Belange des Naturschutzes hinsichtlich der Feldlerche in dieser Planung zurückgestellt wurden mussten, und dass die Stadt in Kürze die Entwicklung des 2. Bauabschnitts für das Baugebiet „Im Dahle“ plant, wird sie im Rahmen der Aufstellung für diesen Bebauungsplan Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensraumfunktionen für die Feldlerche einplanen.

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, die im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung festgelegt werden, keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Andere Belange des Umweltschutzes werden nicht erkennbar beeinträchtigt.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Aus der **Öffentlichkeit** wurden im Aufstellungsverfahren keine Vorschläge oder Stellungnahmen abgegeben.

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

- die Angaben zur Biotoptypenkartierung ergänzt,
- die bei der Ortsrandeingrünung zu verwendenden Gehölze teilweise an die Vorschläge der Region angepasst,
- der Vorschlag zur Verwendung von Gehölzen mit gesichert autochthoner (gebietsheimischer) Herkunft nicht berücksichtigt,
- die Einschätzung der Region zur Notwendigkeit der Durchführung von gesonderten CEF-Maßnahmen für Beeinträchtigungen des Lebensraums der Feldlerche wird nicht geteilt, wohl aber die Einschätzung, dass der Lebensraum der Feldlerche durch die Ausdehnung der Siedlungsflächen eingeschränkt wird. Dieser Einschätzung wird durch die Berücksichtigung einer geeigneten Aufwertungsmaßnahme bei der Entwicklung des 2. Bauabschnitts Rechnung.
- die Begründung zur Lage des Plangebiets im Vorranggebiet Trinkwassergewinnung ergänzt.

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

- Zweifel, geäußert, dass die geplante Bebauung die Anforderungen an flächensparendes Bauen nicht erfüllt. Diese Einschätzung wird nicht geteilt. Im Plangebiet sind neben Einzel- und Doppelhäusern auch Mehrfamilienhäuser zulässig.
- Bedenken gegen die Einschränkung des Lebensraums der Feldlerche vorgebracht. Die Bedenken werden berücksichtigt, indem bei der Entwicklung des 2. Bauabschnitts Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensraumfunktionen für die Feldlerche eingeplant werden (s.o.).

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 von der Straße „Am Hestergarten“ aus. 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 23. APR. 2019

i. V. gez. Schillack

Siegel _____

Bürgermeister

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der zusammenfassenden Erklärung zum Bebauungsplans Nr. 373 „Im Dahle - 1. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift mit der Urschrift wird beglaubigt.

Neustadt a. Rbge., den _____ Der Bürgermeister