

Stadt Neustadt a. Rbge.

# Zusammenfassende Erklärung

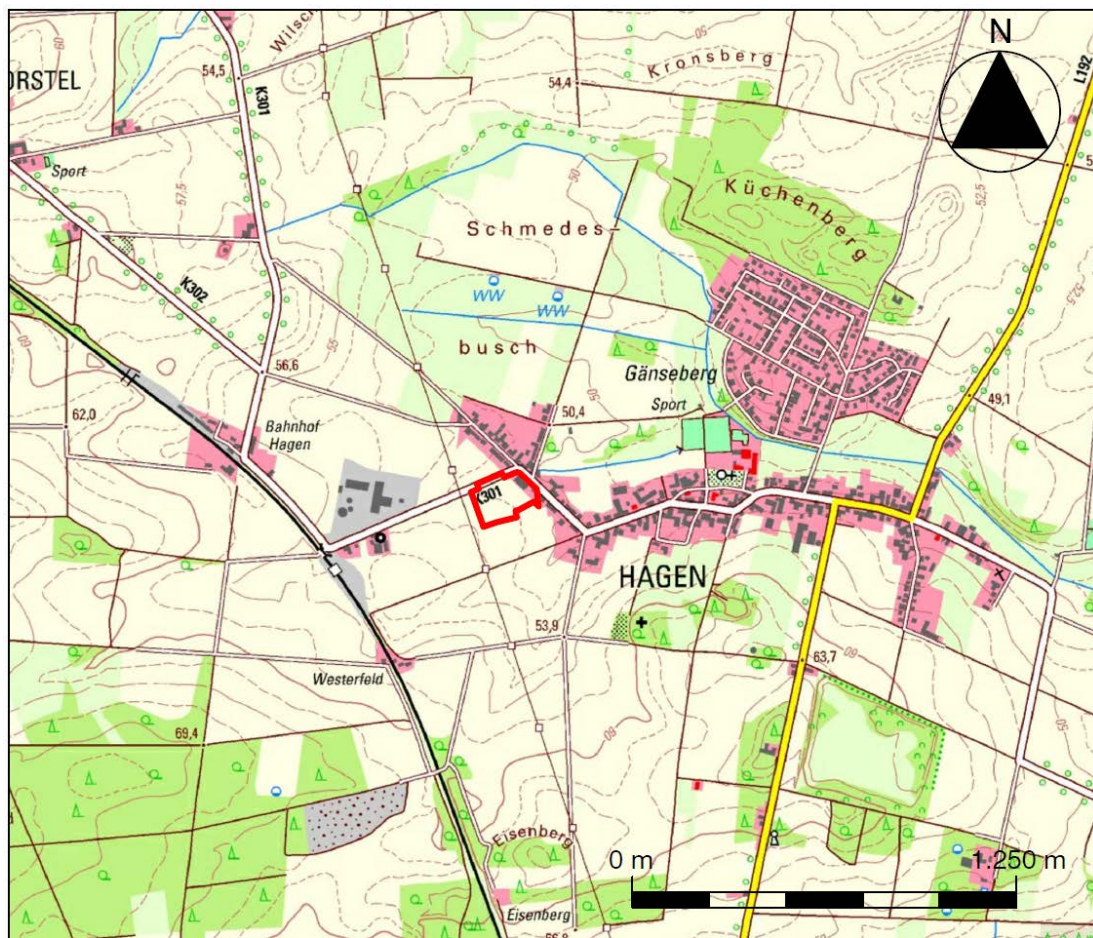
gem. § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch

## Bebauungsplan Nr. 513A

### „Vor dem Linnenbalken - 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 Mai 2021

**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

**pu** 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. 513A „Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt“ liegt im Stadtteil Hagen, zwischen den Straßen „Zum Bahnhof“, dem Feldwirtschaftsweg im Süden und der „Hagener Straße“. Der Geltungsbereich des B-Planes ist rd. 2,5 ha groß.

Ziele des Bebauungsplans sind

- eine Wohnbebauung mit
  - o überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen,
  - o Mehrfamilienhäusern an städtebaulich geeigneter Fläche im Plangebiet,
- die Eingrünung der geplanten Wohnbebauung nach Westen zur freien Landschaft und
- die Sicherung der Erschließung des südlich angrenzenden, geplanten 2. Bauabschnitt.

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

Die geplanten Wohnbauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Für die Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie auf städtebaulich geeigneter Fläche für Mehrfamilienhäuser wird die Versiegelung durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und 0,4 begrenzt. Mit einer zusätzlichen Versiegelung von 50 % (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen) ergibt dies einen Versiegelungsgrad von max. 45 % bzw. 60%. Für die Baugrundstücke im südwestlichen Bauflächenfenster wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal eines begrenzt, um eine Abstufung der Höhenentwicklung zur freien Landschaft zu ermöglichen. Für die übrigen Wohnbauflächen werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß zugelassen. Die GRZ für die bestehende Bebauung im Mischgebiet im Nordosten wird auf 0,5 (Tankstelle) bzw. auf 0,4, mit zulässiger Überschreitung der Versiegelung um 50 % festgesetzt.

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Straße „Zum Bahnhof“ am Nordrand des Plangebiets. Eine Anbindung nach Osten zur Hagener Straße ist ebenfalls vorgesehen, über die der Ortskern von Hagen für Fußgänger und Radfahrer auf kurzem Weg zu erreichen ist.

Innerhalb des Plangebiets sind öffentliche Grünflächen vorgesehen, die zusammen mit Baumpflanzungen im Straßenseitenraum eine Durchgrünung des Plangebiet bewirken.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für das Grundwasser soll das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken an Ort und Stelle versickert werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers wird verhindert und die bestehende Grundwasserneubildungsrate erhalten. Die Oberflächenentwässerung der Straßen erfolgt über Regenwasserkanal. Um den natürlichen Oberflächenwasserabfluss nicht zu erhöhen, ist am Nordrand des Plangebiets an der Kreisstraße eine Sickerfläche vorgesehen.

Am westlichen Rand des Geltungsbereichs wird eine 13 m breite „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt, um einen harmonischen Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft zu erreichen.

## **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 eine Erfassung der Brutvögel mittels Revierkartierung im Bereich des 1. sowie der zukünftig geplanten Bauabschnitte des Gebietes „Vor dem Linnenbalken“ von Mitte März bis Anfang Juli 2019 (vgl. Abia 2019) durchgeführt.

Unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse sind aufgrund der vorliegenden Untersuchung nicht erkennbar. Insgesamt wurden im Rahmen der Untersuchung für den gesamten Entwicklungsbereich Linnenbalken 10 Brutvogelarten nachgewiesen. Hinzu kommen zehn Arten, die das Gebiet zur Nahrungssuche bzw. beim Durchzug nutzten oder es überflogen. Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet damit 22 Vogelarten nachgewiesen. Lediglich der Brutverdacht eines Feldlerchenpaares südwestlich nördlich des Plangebietes im Bereich der offenen Feldflur ist für das Vorhaben relevant.

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 Westen und die Schaffung von bepflanzten Grünflächen im Plangebiet.

Für den Verlust eines Brutreviers der Feldlerche durch die bauliche Entwicklung im Bereich Linnenbalken wird zur Verbesserung der Lebensraumfunktionen für die Feldlerche ein rd. 2.000 m<sup>2</sup> großer Brachestreifen als CEF-Maßnahme rd. 1,8 km östlich des Plangebiets entwickelt.

Weiterhin wird zum Ausgleich als externe Kompensationsmaßnahme eine Obstwiese ca. 300 m östlich des Plangebiets auf einer Ackerfläche nördlich der Hagener Straße angelegt und durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.

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 grenzt im Osten an die Ortslage von Hagen. Durch die Festsetzung zur Eingrünung am Westrand werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden. Aufgrund der geplanten Erweiterung der Bebauung nach Süden wird eine Eingrünung am Südrand 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 und der Kreisstraße ist die geplante Wohnbebauung 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 äußeren Erschließung des Plangebiets gegeben, die berücksichtigt wurden. Die von dem Autohaus an der Hagener Straße befürchteten Nutzungskonflikte mit der geplanten Wohnbebauung konnten durch Untersuchung der Betriebsabläufe in einem schalltechnischen Gutachten und Anpassung der Baugenehmigung vermieden werden.

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

Der *Region Hannover* ging es im Wesentlichen um das Schutzgut Boden und Fläche sowie die Belange des Artenschutzes. Die Vorschläge wurden berücksichtigt.

Der Vorschlag des *Gewerbeaufsichtsamtes* zur Schaffung einer Abstandsfläche zwischen Autohaus und Wohnbebauung wurde mangels Notwendigkeit nicht berücksichtigt.

Die Bedenken der *Industrie- und Handelskammer* zu möglichen Immissionskonflikten zwischen Wohnbebauung und Autohaus wurden durch Untersuchung der Betriebsabläufe in einem schalltechnischen Gutachten und Anpassung der Baugenehmigung berücksichtigt.

Die Anmerkungen des *Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie* zum Bodenschutz wurden durch Ergänzung der Begründung berücksichtigt.

Die Bedenken der *Landwirtschaftskammer* zur Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen wurden zurückgestellt. Dem Belang der Deckung des Wohnbedarfs wurde aufgrund fehlender Innenentwicklungspotentiale der Vorrang vor den Belangen der Landwirtschaft eingeräumt.

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-, Doppel- und Reihenhäusern auch Mehrfamilienhäuser zulässig. Darüber hinaus wird durch vertragliche Vereinbarung die Errichtung von gefördertem Wohnraum sichergestellt.

- gefordert, Schottergärten nicht zuzulassen. Der Vorschlag wurde berücksichtigt.
- gefordert, Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche festzusetzen. Der Vorschlag wurde berücksichtigt.

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

Das Plangebiet wird mit der 43. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Neustadt a. Rbge. für eine Wohnbebauung ausgewiesen. Eine Entwicklung an anderer Stelle scheidet daher für die Stadt aus.

Planungsalternativen wurden im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans geprüft. Mit der gewählten Alternative wird das oben angegebene Ziel, das mit dem Bebauungsplan verfolgt wird, am besten erreicht.

Neustadt a. Rbge., den 11. NOV. 2021

Siegel

gez. Dominic Herbst

---

Bürgermeister

#### **Beglaubigung**

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der zusammenfassenden Erklärung zum Bebauungsplans Nr. 513A „Vor dem Linnenbalken - 1. Bauabschnitt“ mit örtlicher Bauvorschrift mit der Urschrift wird beglaubigt.

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

Der Bürgermeister