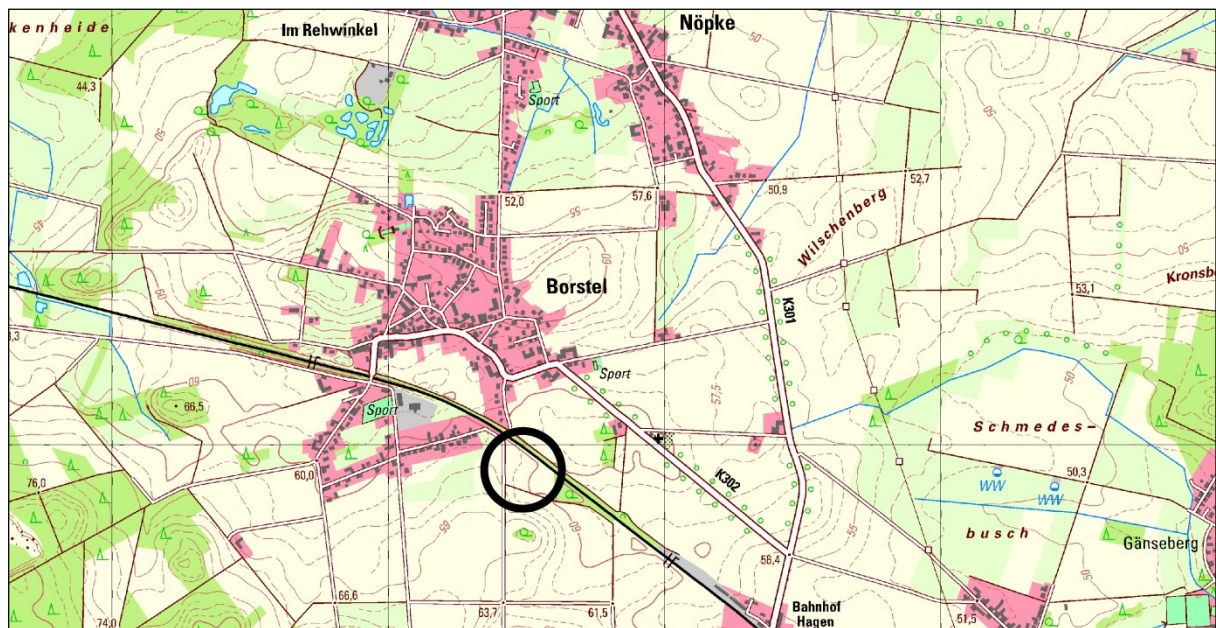



# Zusammenfassende Erklärung

**Bebauungsplan Nr. 531 „Im Rübegarten“**

**Stadt Neustadt a. Rbge.**

**Stadtteil Borstel**



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2008 

## **1 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist der von dem Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. am 07.04.2011 verabschiedete Dorferneuerungsplan „Mühlenfelder Land“ (DEP), der als Maßnahme „Bo-1-2“ im Stadtteil Borstel die Gestaltung eines Dorfgemeinschaftsplatzes auflistet. Ursprünglich war vorgesehen, eine Grünlandfläche im südwestlichen Bogen der Borsteler Straße, die schon seit Jahrzehnten für Feste genutzt wurde, für die Aktivitäten der Dorfgemeinschaft zu sichern. Immissionsschutzrechtliche Belange sprachen jedoch gegen eine planungsrechtliche Überplanung dieser Fläche. Aus diesem Grund hat der Verwaltungsausschuss am 17.09.2012 den Grundsatzbeschluss gefasst, alternativ auf dem Flurstück 78 südlich der Bahnstrecke für diese Maßnahme die notwendigen Bauleitplanungen (Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan) einzuleiten.

Es sollen an diesem Standort zunächst folgende dorfgemeinschaftliche Nutzungen konzentriert werden:

- Festplatz
- Wettkampf- und Übungsstrecke für die Feuerwehr
- Beachvolleyballplatz
- Boulebahn
- Toilettengebäude
- Stellplätze

Die Stadt Neustadt a. Rbge. verfolgt damit das wesentliche städtebauliche Ziel der Schaffung von bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Dorfgemeinschaftsplatzes (Festplatz) mit begleitenden Nutzungen.

## **2 Ablauf des Planverfahrens und erhebliche Änderungen**

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	Beschluss: 21.05.2013 Bekanntmachung: 27.05.2013
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	Frist: 05.06. bis 19.06.2013 Bekanntmachung: 27.05.2013
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	Anschreiben: 29.05.2013 Frist: 1 Monat
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	Frist: 28.10. bis 29.11.2013 Bekanntmachung: 18.10.2013
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: 18.10.2013 Frist: 28.10. bis 29.11.2013
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 BauGB</b>	Beschluss: 08.05.2014

Es wurden während des Planverfahrens Äußerungen zu folgenden Themen vorgebracht:

- Sicherheitsrelevante Aspekte zur benachbarten Bahnstrecke
- Schall- und Schutzmaßnahmen Bahnlärm
- Abfallentsorgung
- Trink- und Löschwasserversorgung
- Gefahren durch Altbaumbestand auf Nachbargrundstück
- Beachtung der Artenschutzvorschriften

- Lärmbelastung und -schutz Musikdarbietungen

Erhebliche Planänderungen während des Verfahrens:

- Es sind ergänzende nachrichtliche Hinweise zu folgenden Themenbereichen aufgenommen worden: -Artenschutz und Gefährdungen durch Altbaumbestand.
- Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sind Festsetzungen zu geräuscheinensiven Veranstaltungen aufgenommen worden.

### **3 Beurteilung der Umweltbelange**

Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

#### **► Eingriff in Natur und Landschaft**

Zur Abhandlung der „Eingriffsregelung“ nach § 14 BNatSchG bzw. § 1a BauGB ist gemeinhin der Zustand von Natur und Landschaft vor und nach Umsetzung der Planung zu bewerten. Hierfür wendet die Stadt Neustadt a. Rbge. das sog. „NRW-Modell“ (Arbeitshilfe für die Bauleitplanung der Landesregierung Nordrhein-Westfalen, Stand: März 2008) an. Es ist als mathematisches Modell einfach strukturiert und deshalb in seinen Aussagen leicht nachzuvollziehen.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieses Bodens, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt.

Aufgrund der bisherigen Nutzung des Bodens einerseits und der sehr geringen Versiegelung sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet daher nicht zu erwarten.

Um Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes so weit wie möglich zu vermeiden, erfolgt die Ausweisung der geplanten Nutzungen vorrangig auf den Flächen, die nur eine geringe Bedeutung für den Naturschutz haben.

Am nördlichen, westlichen und am südlichen Plangebietsrand ist jeweils eine 10m breite private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abrundungsgrün“ festgesetzt. Diese Grünfläche wird überlagert von einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, da hier die Kompensation für den Eingriff in Natur und Landschaft umgesetzt werden soll.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich ein Gesamtflächenwert von 44.449 Punkten. Die Gesamtbilanz ergibt sich aus der Differenz der beiden Gesamtflächenwerte:

$$\text{Gesamtflächenwert B} - \text{Gesamtflächenwert A: } 44.453 - 44.449 = 21$$

Nach der rechnerischen Gesamtbilanz besteht in dem Plangebiet nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mit erfolgter Kompensation im Plangebiet kein weiteres Kompensationsdefizit. Daher ergibt sich keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Die Kompensationsmaßnahme im Plangebiet (insgesamt 33 standortheimische Bäume im Einzelstand oder als Gruppen) soll zu etwa 50% privat (ggf. in Form von Arbeitsleistung

durch die Mitglieder des Dorfgemeinschaftsvereins) und zu etwa 50% öffentlich finanziert werden.

### ► **Artenschutz**

Für die Grundstücke des Vorhabens liegen keine Daten über Tier- und Pflanzenarten vor.

Es wurde von der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover (UNB) im Rahmen der Beteiligung im Planverfahren darauf hingewiesen, dass der Vorhabenträger die Artenschutzvorschriften in eigener Verantwortung zu beachten hat. Danach dürfen unter anderem Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäisch geschützten Tierarten nicht beschädigt oder zerstört werden. Dies ist insbesondere bei umfangreichen Bodenarbeiten zu beachten.

Es wird aus naturschutzfachlicher Sicht empfohlen, vor Maßnahmebeginn eine Kartierung der Vogelfauna im Planungsgebiet und den angrenzenden Bereichen durchzuführen, da der Bereich zum Beispiel potenzielles Verbreitungsgebiet der streng geschützten Feldlerche ist. Zur Vermeidung von Umweltschäden entsprechend § 44 BNatSchG sind im Falle eines Nachweises, ggfs. zeitlich schon vor der baulichen Umsetzung, Kompensationsmaßnahmen vorzusehen. Es wird dringend empfohlen, im Falle des Nachweises geschützter Arten die UNB zu informieren, um entsprechende weitere Schritte abzustimmen.

Diese Empfehlungen sind auch als nachrichtliche Hinweise inhaltlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

### ► **Wasserschutzgebiet**

Das Grundwasser im Plangebiet wird für die Trinkwassergewinnung genutzt. Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet (Zone III) Hagen.

### ► **Immissionsschutz: Lärm**

Die durch die geplanten Nutzungen verursachten Geräuschemissionen im Bereich der westlich und nördlich des Plangebietes gelegenen schutzwürdigen Bauflächen wurden durch ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten der TÜV-Nord GmbH vom 22.10.2012 bewertet (vgl. Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplanes).

Unmittelbar nördlich außerhalb des Plangebietes befindet sich die in Troglage geführte Bahnstrecke 1740. Von dieser Bahnstrecke aus wirken Lärmimmissionen auf das Plangebiet ein, die jedoch aufgrund der Troglage zu vernachlässigen sind. Die Deutsche Bahn hat jedoch im Verfahren darauf hingewiesen, dass nach dem Prioritätsgrundsatz auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen sei. Immissionen aus dem Bahnbetrieb haben danach Bestandsschutz. Eventuell erforderliche Schall- und Schutzmaßnahmen sind daher nicht der DB AG, sondern dem Planungsträger aufzuerlegen.

### **Festplatz**

Nach den Ergebnissen der vorliegenden schalltechnischen Berechnungen ergibt sich, dass für das Schützenfest die regulären Immissionsrichtwerte an den betrachteten Immissionsorten von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) überschritten werden. Für die 1. Mai-Feier und kleinere Veranstaltungen werden die Richtwerte allerdings unterschritten. Bei einer Beurteilung nach den Sonderregelungen für seltene Ereignisse werden die dann anzusetzenden Richtwerte von tagsüber 70 dB(A) und nachts 55 dB(A) auch beim Schützenfest deutlich unterschritten. Es sind nicht mehr als 10 Veranstaltungen im Jahr vorgesehen. Die

möglichen kurzzeitigen Geräuschspitzen unterschreiten die zulässigen Werte ebenfalls an allen Immissionsorten.

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung ist im Bebauungsplan festgesetzt worden, dass die Einhaltung des Richtwertes für seltene Ereignisse (TA Lärm) von nachts 55 dB(A) eingehalten werden muss. Geräuschintensive Veranstaltungen sind möglichst weit entfernt zur nächstgelegenen Wohnbebauung zu realisieren. Die Einhaltung ist für den konkreten Volksfestbetrieb sicherzustellen. Dabei können Limitierungen der Musikanlagen und sinnvolle Positionierung ausgenutzt werden. Ein kategorischer Ausschluss von Musikdarbietungen in der Nachtzeit nach 23:00 Uhr wird als illusorisch betrachtet.

### **Feuerwehrrübungsbetrieb**

Der Feuerwehrrübungsbetrieb spielt schalltechnisch eine eher untergeordnete Rolle. Während der Übungsdienste der Feuerwehr werden die Richtwerte von tagsüber 55 dB(A) deutlich unterschritten. Gleiches gilt für mögliche Geräuschspitzen. Eine nächtliche Nutzung ist durch die textlichen Festsetzungen, die eine Nutzung der Fläche für den Übungsbetrieb der Feuerwehr auf Zeiten zwischen 17:00 und 21:00 beschränkt, ausgeschlossen.

### **Sonstige zulässige Nutzungen**

Die sonstigen zulässigen Nutzungen, die hinsichtlich des Schallschutzes für die benachbarte Wohnbebauung relevant sein könnten, wirken sich schalltechnisch nicht aus, da diese nur im östlichen Planbereich realisiert werden können und damit weit von der Wohnbebauung entfernt liegen.

#### **► Oberflächenentwässerung**

Aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet ist eine Versickerung des Oberflächenwassers uneingeschränkt möglich. Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Versickerung auf dem Grundstück.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen durch die geplante Nutzung zu erwarten sind.

## **4 Abwägungsvorgang**

Die im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich sowie zum Ersatz der erheblichen Umweltauswirkungen wurden nach Abwägung aller Belange in den Bebauungsplan übernommen.

Die Anregungen der Region Hannover hinsichtlich der Artenschutzvorschriften ist als nachrichtlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Die Anregung nach 23 Uhr keine Musikdarbietungen mehr zuzulassen ist insofern aufgegriffen worden, als dass im Bebauungsplan festgesetzt worden ist, dass der Nacht-Richtwert für seltene Ereignisse eingehalten werden muss. Ferner hat die Region Hannover darum gebeten, dass für die landschaftsgerechte Eingrünung gebietsheimisches Pflanzenmaterial verwendet wird. Dies ist entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Der Hinweis des Niedersächsischen Forstamtes Fuhrberg auf die Gefahren, die von dem Altbaumbestand des Nachbargrundstückes ausgehen, wurde als nachrichtlicher Hinweis aufgenommen.

Alle übrigen Anregungen und Hinweise haben nicht zu Planänderungen geführt.

## **5 In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen der Dorferneuerung wurden andere Varianten und Standortalternativen erörtert. Ursprünglich war vorgesehen, eine Grünlandfläche im südwestlichen Bogen der Borsfelder Straße, die schon seit Jahrzehnten für Feste genutzt wurde, für die Aktivitäten der Dorfgemeinschaft zu sichern. Immissionsschutzrechtliche Belange sprachen jedoch gegen eine planungsrechtliche Überplanung dieser Fläche. Aus diesem Grund hat der Verwaltungsausschuss am 17.09.2012 den Grundsatzbeschluss gefasst, alternativ auf dem Flurstück 78 südlich der Bahnstrecke für diese Maßnahme die notwendigen Bauleitplanungen (Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan) einzuleiten.

Andere sinnvolle Planungsmöglichkeiten im Sinne der vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. beschlossenen Dorferneuerung kommen daher nicht in Betracht.

Neustadt a. Rbge., den 13.06.2014

Stadt Neustadt a. Rbge.

- Stadtplanung -

Im Auftrag

Nülle