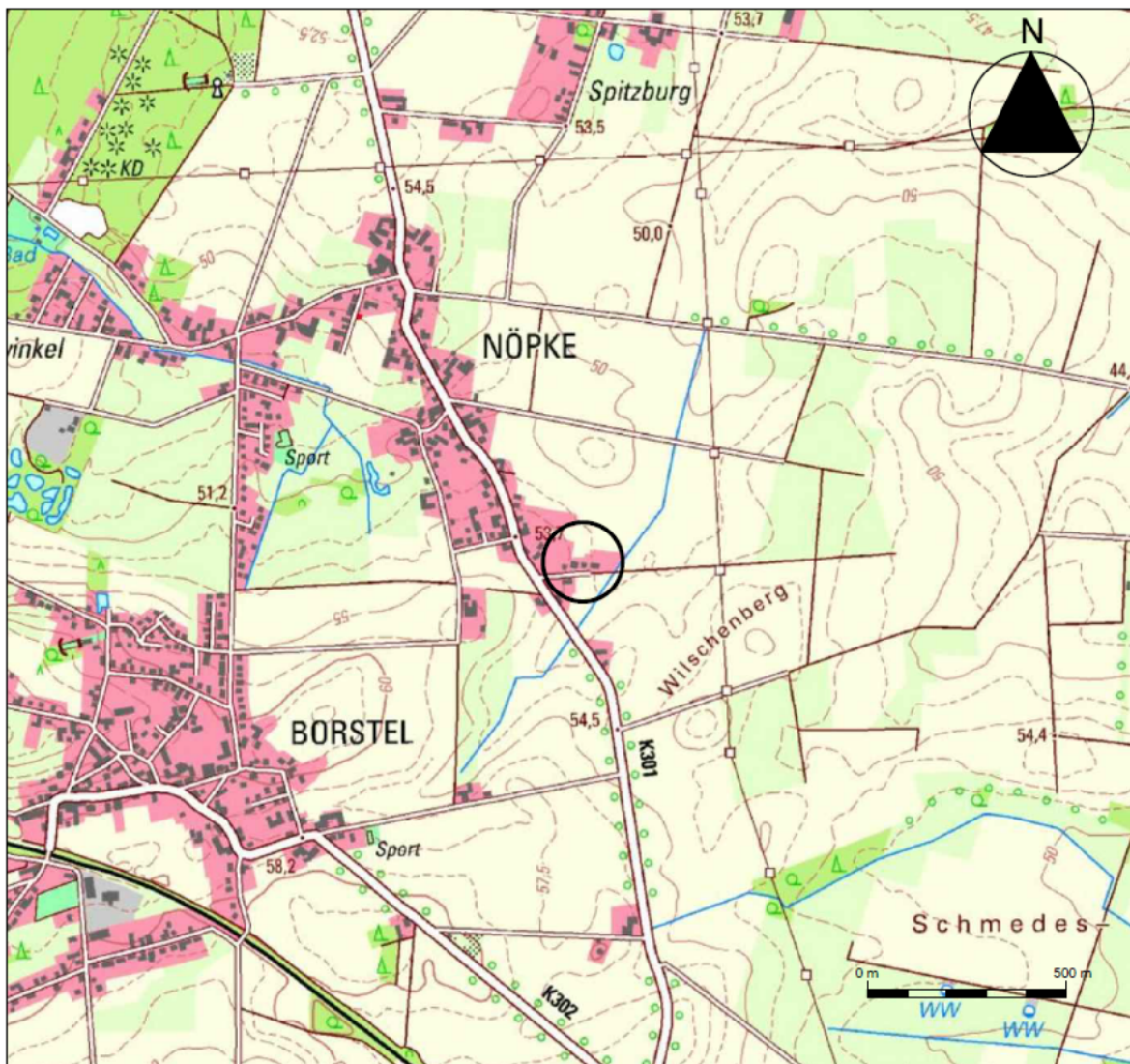


**Stadt Neustadt a. Rbge.  
Bebauungsplan Nr. 532  
„Nördlich Papendiek“**

**Zusammenfassende  
Erklärung**

gem. § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

## 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.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am Südrand des Siedlungsbereichs von Nöpke, auf der Nordseite der Straße „Papendiek“. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 1,4 ha.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 532 „Nördlich Papendiek“ ist eine Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung im Plangebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern.

Die Planung hat den Zweck, etwa 10 Wohngrundstücke zur Deckung des Eigenbedarfs in Nöpke bereitzustellen.

Das Plangebiet wird dazu als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Insgesamt können im Plangebiet rd. 10 weitere Einfamilienhäuser entstehen.

Aufgrund des Bebauungsplans entstehen rd. 0,62 ha neues Bauland im Bereich der Hinterlieger. Diese Flächen sind nach § 34 BauGB derzeit nicht bebaubar. Aus diesem Grund muss hierfür eine Eingriffsbilanzierung erfolgen. Die Fläche werden derzeit als Hausgarten und Wiese genutzt.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die vorhandene Straße „Papendiek“.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Eine Bautiefe auf der Nordseite des „Papendiek“ ist bereits als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die unbebauten Flächen im Plangebiet werden mit der 35. Änderung „Nördlich Papendiek und westlich Torweg“, die im Parallelverfahren zum Bebauungsplan aufgestellt wird, ebenfalls als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Bestandserfassung der Tiere, Pflanzen und der biologischen Vielfalt wurden die Biotoptypen nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, Stand März 2011, NLWKN, kartiert. Die anderen Umweltschutzgüter wurden auf der Grundlage der Auswertung allgemein verfügbarer Fachdaten und sonstiger vorliegender Kenntnisse beschrieben und bewertet. Die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft erfolgten nach der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“, die die Landesregierung Nordrhein-Westfalen 1996 herausgegeben hat und die durch die „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (März 2008) ergänzt wurde.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB wurden Beeinträchtigungen der Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes ermittelt. Die Fläche im Plangebiet, auf der die Wohngrundstücke geplant sind, wird als Hausgarten genutzt. Durch den Bebauungsplan wird eine versiegelbare Fläche von rd. 0,23 ha zugelassen, die bei einer Grundflächenzahl von 0,25 entsteht.

Die im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen wurden nach Abwägung aller Belange in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wird die Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet vorgeschrieben. Dazu wird eine entsprechende textliche Festsetzung getroffen.
- Zur Minimierung des Verlustes von Boden und Bodenfunktionen trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur möglichst geringen Versiegelung des Bodens.

Die verbleibenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts werden durch die Aufwertung von Flächen außerhalb des Plangebiets ausgeglichen. Die Kompensation erfolgt auf einer bisher forstwirtschaftlich genutzten Fläche. Durch die natürliche Weiterentwicklung eines Kiefer-Eichenwaldes auf armem Sandstandort mit Lehmlinsen und durch die Herausnahme aus der Bewirtschaftung wird eine Aufwertung erreicht. Es handelt sich um eine rd. 4.000 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Flurstücks 21, Flur 2, Gemarkung Hagen. Die Stadt hat zur Sicherung der Maßnahme eine vertragliche Vereinbarung getroffen. Eine Festsetzung der Ausgleichsflächen und –maßnahmen im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Andere Belange des Umweltschutzes werden nicht beeinträchtigt. Das „Allgemeine Wohngebiet“ ist zwar im Hinblick auf das Schutzgut „Mensch“ eine schutzbedürftige Nutzung. Im Plangebiet entstehen keine Beeinträchtigungen. Auch aus der Umgebung ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen.

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

Aus der **Öffentlichkeit** ist im Aufstellungsverfahren nur im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine Äußerung eingegangen. Diese spricht sich gegen den geplanten Bebauungsplan und insbesondere gegen die damit verbundene Änderung des Flächennutzungsplans aus. Mit der im Parallelverfahren durchgeführten Flächennutzungsplanänderung ist zur Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung neben der Ausweisung neuer Wohnbauflächen am „Papendiek“ eine Teilaufhebung von Wohnbauflächen auf der Westseite des Torwegs verbunden. Die Grundstückseigentümer der Flächen am Torweg sprechen sich gegen diese Teilaufhebung aus. Die Äußerung wurde nicht berücksichtigt, da die Verlagerung der Bauflächen vom Torweg an den „Papendiek“ eine geringere Beeinträchtigung der Belange von Natur und Landschaft darstellt.

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

**Region Hannover:** Die Region hat im Beteiligungsverfahren keine Bedenken und Anregungen vorgebracht. Sie hat lediglich verschiedene Hinweise gegeben, die durch eine Ergänzung der Begründung berücksichtigt wurden. Sie betreffen im Wesentlichen: Vereinbarkeit der Planung mit einer angemessenen Siedlungsentwicklung, die Regelungen des Artenschutzes, die Lage im Wasserschutzgebiet, den Löschwasserbedarf, den Nachweis der Oberflächenentwässerung.

**NLWKN, Betriebsstelle Hannover Hildesheim:** Der Hinweis auf die Lage im Wasserschutzgebiet wurde übernommen.

**BUND Region Hannover:** Der BUND begrüßt die geplante Kompensationsmaßnahme.

Die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben in ihren Äußerungen (§ 4 Abs. 1 BauGB) und Stellungnahmen (§ 4 Abs. 2 BauGB) keine Bedenken 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 Neustadt a. Rbge. würde der Verzicht auf die Planung dazu führen, dass Einwohner(innen) aus Nöpke wegziehen müssten, um ihren Wohnbedarf zu decken. Das möchte die Stadt auf jeden Fall vermeiden. Deshalb wurde die „Nullvariante“ verworfen.

Für die geplante Wohnbebauung wurde die Standortwahl bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans geprüft. Das Plangebiet wird mit der 35. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Neustadt a. Rbge. für eine Wohnbebauung ausgewiesen. Eine Entwicklung an anderer Stelle scheidet daher für die Stadt aus.

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

---

Stadt Neustadt a. Rbge.  
Der Bürgermeister  
Erster Stadtrat