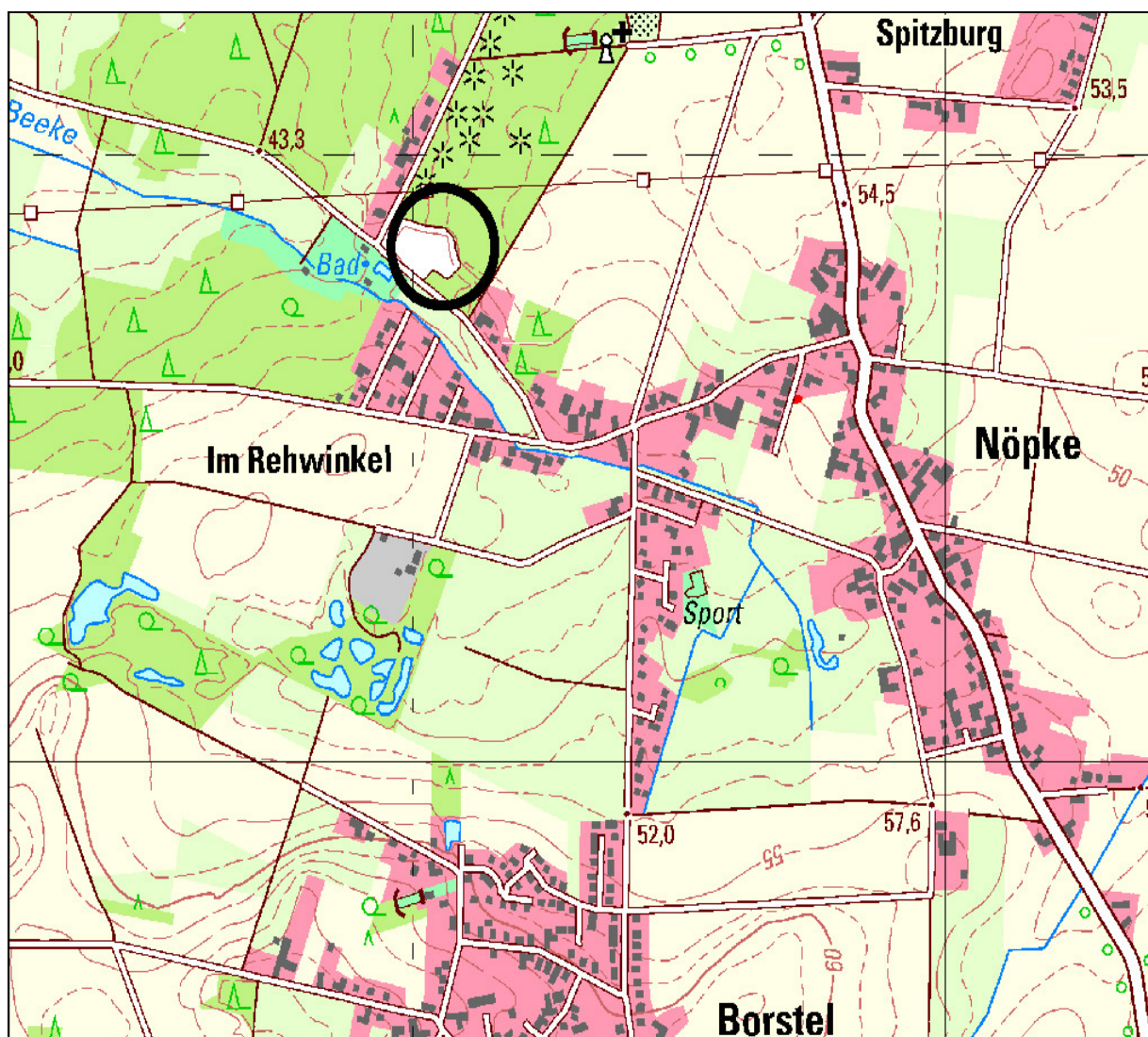


Zusammenfassende Erklärung

Bebauungsplan Nr. 554 „Am Heisterholz“

Stadt Neustadt a. Rbge.

Stadtteil Nöpke



1. Anlass und Ziel der Planänderung

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 „Nö-3“ im Stadtteil Nöpke die Gestaltung des Festplatzes mit Anlage eines Bolzplatzes und einer Wettkampfbahn für die Feuerwehr vorsieht. Am 30.05.2011 hat der Verwaltungsausschuss den Grundsatzbeschluss gefasst, für diese Maßnahme die notwendigen Bauleitplanungen (Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan) einzuleiten.

In direkter Nachbarschaft zum Freibad liegt der Festplatz mit Grillhütte auf einer ehemaligen Sandabbaufäche. Aufgrund der im Prozess des DEP als günstig bewerteten Lage und des vorhandenen Parkplatzes sollen hier weitere dorfgemeinschaftliche Nutzungen konzentriert bzw. realisiert werden:

- Pflasterung Zufahrt und Vorbereich des Festzeltes
- Wettkampf- und Übungsstrecke (teilweise gepflastert) für die Feuerwehr
- Verlagerung des Bolzplatzes
- Schaffung einer Rodelbahn

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. Verfahrensablauf

2.2 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 13.06. bis 27.06.2012 in der Stadtverwaltung. Seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden Äußerungen zu folgenden Themen vorgebracht:

- Abfallentsorgung
- Auftreten archäologischer Funde
- Notwendigkeit einer Ersatzaufforstung
- Bilanzierung im Rahmen der Eingriffsregelung
- Sicherstellung des Löschwasserbedarfes

2.3 Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung mit Umweltbericht wurden in der Zeit vom 04.03. bis einschließlich 04.04.2013 öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB). Die Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) und die Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 19.02.2013. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Äußerungen zu folgenden Themen vorgebracht:

- Sicherstellung des Löschwasserbedarfes
- Berechnung des Ausgleichpotenziales

Im Ergebnis folgen aus der öffentlichen Auslegung daher keine Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplans.

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

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt anhand der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung "Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft", welche die Landesregierung Nordrhein-Westfalen 2008 herausgegeben hat.

Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes entstehen durch die geplante Bodenversiegelung im Planbereich. Verschlechterungen gegenüber dem bisherigen Zustand bedeuten eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Diese muss ausgeglichen werden.

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 bereits ähnlich genutzt werden und daher nur eine geringe Bedeutung für den Naturschutz haben. Die wertvollen Grünstrukturen sind als Flächen mit Erhaltungsbindungen festgesetzt worden.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich ein Gesamtflächenwert von 12.311 Punkten. Die Gesamtbilanz ergibt sich aus der Differenz der beiden Gesamtflächenwerte:

Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A: $31.306 - 43.617 = -12.311$

Nach der rechnerischen Gesamtbilanz besteht in dem Plangebiet nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ein Kompensationsdefizit von 12.311 Punkten. Zum Ausgleich soll an anderen Stellen im Stadtgebiet der Stadt Neustadt a. Rbge. naturferne Nadelholzbestände durch Umbau in naturnahe Laubholzbestände ökologisch aufgewertet werden. Die Kompensationsmaßnahmen sollen zu 50% auf einer Forstfläche stattfinden, die sich im Eigentum der Forstinteressenten Nöpke befindet und zu 50% auf einer städtischen Fläche.

Die erforderliche Größe der Kompensationsfläche von 7.157 m^2 ($6.155 \text{ m}^2 + 1.002 \text{ m}^2$ Rückfläche) ergibt sich aus dem Aufwertungspotential des Waldbestandes von jeweils 2 Wertpunkten.

Die detaillierte Ermittlung des Aufwertungspotenziales des Waldbestandes ist der Anlage 2 der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Die Sicherung der Maßnahme in Nöpke wird in einem Kompensationsvertrag mit dem Realverband Nöpke verbindlich geregelt. Der Realverband Nöpke verpflichtet sich, den Bestand der Maßnahme durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit (dingliche Sicherung) zugunsten der Stadt Neustadt a. Rbge. im Grundbuch zu sichern.

Die Sicherung der Maßnahme in Schneeren wird eine Selbstverpflichtung der Stadt Neustadt a. Rbge. gesichert und ebenfalls durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover gesichert.

Zusammenfassend ergibt sich nach Durchführung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Bei der südöstlich gelegenen Fläche im Bereich des Bebauungsplanes handelt sich um Wald im Sinne des § 2 NWaldLG. Durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche kommt es durch die Planung zu einer Waldumwandlung, obgleich der vorhandene Baumbestand

weitgehend durch Erhaltungsbindung erhalten bleibt. Da die Waldumwandlung Belangen der Allgemeinheit dienen soll und keine besonderen Schutzfunktionen vorliegen, ist diese grundsätzlich zulässig.

Es ist vorgesehen, dass für die von der Planung betroffene Waldfläche (5.150m²) im Verhältnis 1:1 Acker bzw. Grünland an anderer Stelle aufgeforstet wird und zwar auf einer ca. 3.000 m² großen Ackerfläche angrenzend an eine Waldfläche auf einer Teilfläche des Flurstücks 54 in der Gemarkung Nöpke, Flur 8 sowie Grünland, ebenfalls angrenzend an Wald, in Teilflächen mit einer Größe von insgesamt 2.150 m² auf den Grundstücken 80/1 und 80/2 in der Gemarkung Nöpke, Flur 3.

Die Flächen befinden sich im Eigentum des Realverbandes Nöpke.

► **Schallschutz**

Die durch die vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen verursachten Geräuschimmissionen im Bereich der benachbarten schutzwürdigen Bauflächen wurden durch ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten des Büros Bonk – Maire – Hoppmann GbR vom 25.08.2011 bewertet.

Festplatz

Nach den Ergebnissen der vorliegenden schalltechnischen Berechnungen kann „tagsüber“ die Einhaltung des Immissionsrichtwertes für „seltene Ereignisse“ im Bereich der benachbarten, schutzwürdigen Bauflächen vorausgesetzt werden. In der Nachtzeit ergibt sich eine Überschreitung des Nachtrichtwertes im Bereich der am stärksten betroffenen Wohnbaufläche um bis zu 7 dB(A). Diese Einschätzung bezieht sich auf eine typische Festplatznutzung mit Live-Musik bzw. elektroakustisch verstärkter Musik. Bei Veranstaltungen ohne vergleichbare Musikdarbietungen kann die Einhaltung bzw. Unterschreitung der für „seltene Ereignisse“ maßgeblichen Immissionsrichtwerte vorausgesetzt werden.

In diesem Zusammenhang weist der Gutachter darauf hin, dass eine typische Festplatznutzung weitgehend unabhängig vom Standort eines Festplatzes innerhalb einer bebauten Ortslage regelmäßig zu einer Überschreitung des Nachtrichtwertes führt.

Derzeit finden an diesem Standort das 2-tägige Schützenfest und das ebenfalls 2-tägige Erntefest statt. Insgesamt sind an diesem Standort nicht mehr als maximal fünf Tage Fest-Veranstaltungen im Jahr vorgesehen. Diese aus lärmgutachterlicher Sicht maximal zulässige Anzahl an Veranstaltungen ist in § 1 der textlichen Festsetzungen entsprechend festgesetzt worden. Die Überschreitung des Nachtrichtwertes ist bei dieser begrenzten Anzahl von ortstypischen Veranstaltungen mit besonderer historischer, kultureller und kommunaler Bedeutung nicht als unverhältnismäßig zu bewerten und daher hinnehmbar.

Die Veranstaltungen auf dem Festplatz stellen einen wichtigen Teil des Dorflebens dar und werden in der Regel von der gesamten Dorfgemeinschaft und somit auch von den benachbarten Anwohnern besucht. Die Feste sind außerordentlich beliebt und genießen eine hohe Akzeptanz in der Nachbarschaft.

Es ist vorgesehen, die zeitlichen Beschränkungen regelmäßig zu kontrollieren.

Bolzplatz, Parkplatz, Grillplatz

Nach Einschätzung des Gutachters ist festzustellen, dass durch die regelmäßige Nutzung des geplanten Bolzplatzes, des vorhandenen Parkplatzes und des Grillplatzes die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der Freizeidlärmrichtlinie jeweils – für sich allein betrachtet – sicher eingehalten bzw. unterschritten werden.

Unter der Annahme, dass eine Nutzung der oben aufgeführten Freizeitnutzungen parallel (am selben Wochentag) erfolgt, wird der für WA-Gebiete maßgebliche Bezugspegel an der stärksten betroffenen Wohnbebauung östlich des Plangebietes um rund 2 dB(A) unterschritten.

Wird die (fragliche) Geräuschvorbelastung des westlich des Plangebietes vorhandenen Freibades berücksichtigt, ergibt sich eine Gesamtimmisionsbelastung von 58 dB(A). Damit kann der für WA-Gebiete am Tag zu beachtende Immissionsrichtwert um rund 3 dB (A) überschritten werden. Die übrigen Nutzungen unterschreiten in der Summe den jeweils maßgeblichen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwert um 6 dB(A) oder mehr, so dass ein relevanter Immissionsbeitrag im Sinne von Abschnitt 3.2.1 der TA Lärm ausgeschlossen werden kann. Für die am stärksten betroffene Wohnbebauung östlich des Plangebietes ergibt sich als Gesamtimmisionsbelastung ein Beurteilungspegel von rund 54 dB(A) und unterschreitet damit den Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwert um 1 dB(A).

Feuerwehrrübungsbetrieb

In allen betrachteten Beurteilungspunkten werden die maßgeblichen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte deutlich unterschritten.

Im Hinblick auf mögliche Maximalpegel durch Einzelereignisse wie eine beschleunigte Abfahrt der Löschfahrzeuge kann festgehalten werden, dass der für WA-Gebiete maßgebliche Bezugspegel (tags) von 85 dB(A) sicher eingehalten bzw. unterschritten wird.

► Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt für diesen Standort bereits seit Jahren vertragsgemäß über die Abfallentsorgungsgesellschaft der Region Hannover mbH und ist mit dieser ggf. näher abzustimmen.

Nördlich der Straße „Am Heisterholz“ ist eine 10m x 3m große Fläche für die Abfallentsorgung festgesetzt. Dort erfolgt heute schon die Wertstoffentsorgung von Papier, Pappe und Glas mittels entsprechender Container.

Im mittleren Planbereich ist eine 10m x 15m große Fläche als Grünschnittsammelplatz (GSS) festgesetzt. Dort erfolgt heute bereits die Entsorgung von Grünschnitt durch entsprechende Container. Dies soll inklusive der notwendigen Sicherungsmaßnahmen und Nebennutzungen (z.B. Unterbringung von Reinigungsgeräten wie Besen und Harken) auch weiterhin zulässig bleiben. Die Fläche selbst und die Zufahrt von der Straße „Am Heisterholz“ sind in bituminöser Bauweise herzustellen.

Es wird vonseiten der Abfallwirtschaft Region Hannover darauf hingewiesen, dass die zum Zweck der Entsorgung befahrbaren Flächen LKW-gerecht ausgelegt sein müssen.

► Oberflächenentwässerung

Aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet ist eine Versickerung des Oberflächenwassers uneingeschränkt möglich. Die Oberflächenentwässerung erfolgt wie bisher 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 Abfallwirtschaft der Region Hannover hat darauf hingewiesen, dass die zum Zweck der Entsorgung befahrbaren Flächen LKW-geeignet ausgelegt sein müssen. Entsprechende Kriterien wurden in die Begründung zum Bebauungsplan sowie ein Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Der Anregungen des Niedersächsischen Fortamtes Fuhrberg und der Region Hannover hinsichtlich der notwendigen Ersatzmaßnahme durch Waldumwandlung ist gefolgt worden. Es wurden entsprechende Ersatzflächen aufgenommen. Die Biotopkartierung ist auf Hinweis der Region Hannover konkretisiert worden. Weiterhin sind Hinweise der Region Hannover zur Umsetzung der vorgesehenen Ersatzmaßnahme in Kap. 7.2.11 der Begründung aufgenommen worden.

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. Der Arbeitskreis Dorferneuerung hat sich für die Nutzungen an diesem Standort ausgesprochen und eine entsprechende Maßnahme im Dorferneuerungsplan aufgenommen.

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

Neustadt a. Rbge., den 06.06.2013

Stadt Neustadt a. Rbge.

- Stadtplanung -

Im Auftrag

Nülle