

Stadt Neustadt a. Rbge.  
Stadtteil Dudensen



NEUSTADT  
AM RÜBENBERGE

# Zusammenfassende Erklärung

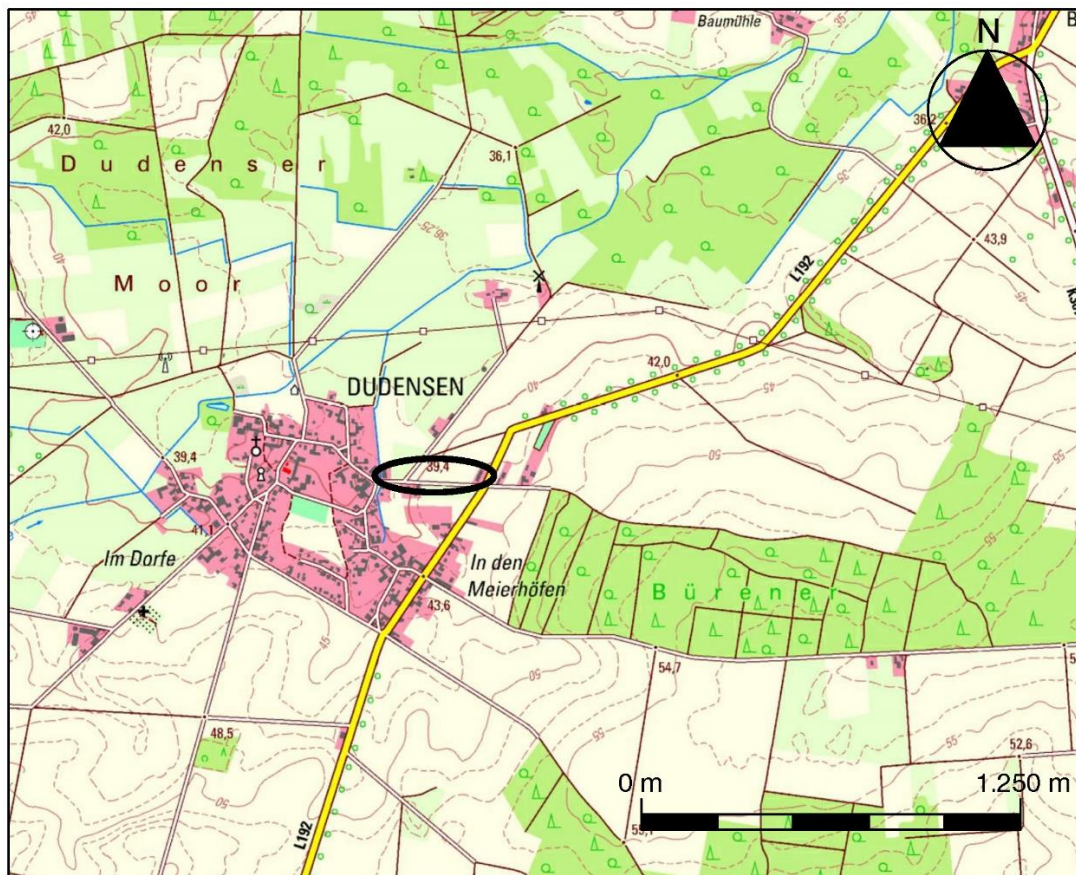
gem. § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch

## Bebauungsplan Nr. 581


### „Nördlich Meyerkampstraße“

mit örtlicher Bauvorschrift

- beglaubigte Abschrift -



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

© 2020  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausgearbeitet,  
Hannover im September 2022

Susanne Vogel ■

■ Architektin  
■ Bauleitplanung

Gretchenstraße 35  
30161 Hannover  
Tel.: 0511-394 61 68

E-Mail: [vogel@planungsbuero-vogel.de](mailto:vogel@planungsbuero-vogel.de)  
Internet: [www.planungsbuero-vogel.de](http://www.planungsbuero-vogel.de)

In Zusammenarbeit mit

 Planungsgruppe  
Umwelt

Dipl.-Ing. Irmgard Peters  
Stiftstraße 12  
30159 Hannover  
Tel. 0511/51949780  
[i.peters@planungsgruppe-umwelt.de](mailto:i.peters@planungsgruppe-umwelt.de)

## 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. 581 „Nördlich Meyerkampstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift liegt am Nordostrand der Ortslage von Dudensen, zwischen der Landesstraße L 192 „In den Meyerhöfen“ und der Ortslage von Dudensen auf der Nordseite der Meyerkampstraße. Das Plangebiet hat eine **Größe von rd. 1,3 ha**.

**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 Grünlandfläche im Plangebiet für ortsübliche Veranstaltungen wie das Schützenfest von Dudensen.

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

Die geplanten Wohngrundstücke werden als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt, um ggf. auch ein Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen, wie dies in Dudensen typisch ist. Geplant sind Gebäude in offener Bauweise, daher wird eine GRZ von 0,25 zugelassen. Das ermöglicht die geplanten Einfamilienhäuser. Durch die Begrenzung der Versiegelung durch Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen auf maximal 50 % der festgesetzten GRZ ergibt sich ein Versiegelungsgrad von maximal 37,5 % der Baugrundstücke. In dem Bereich der Scheune wird die GRZ dem Bestand entsprechend mit 0,35 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird außerdem durch die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse begrenzt. Dafür wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal eines begrenzt. Das entspricht der in Dudensen üblichen Bebauung.

Durch die vorhandenen Verkehrsflächen (Meyerkampstraße) wird eine den Anforderungen des § 4 NBauO genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Bestandserfassung der Tiere, Pflanzen und der biologischen Vielfalt wurden die Biotope im Plangebiet durch Luftbildauswertung Nachprüfung im Gelände anhand des Biotoptypenschlüssels NRW<sup>1</sup> erfasst und auf der Grundlage der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008) durchgeführt. Die Ergebnisse sind zugleich Grundlage für die Eingriffs-Ausgleichsbilanz.

Im Geltungsbereich wurden keine Biotopstrukturen ermittelt, die nicht in vergleichbarer Qualität und überschaubaren Zeiträumen wieder herzustellen sind. Dies entspricht den Erkenntnissen des Landschaftsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge. (2007) und dem Landschaftsrahmenplan

---

<sup>1</sup> <https://www.lanuv.nrw.de/natur/eingriffsregelung/numerische-bewertung-von-biotoptypen/>

der Region Hannover (2013). Die anderen Umweltschutzgüter wurden auf der Grundlage der Auswertung allgemein verfügbarer Fachdaten und sonstiger vorliegender Kenntnisse beschrieben und bewertet.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebiets der unmittelbar angrenzenden bestehenden Bebauung und Straßen sowie fehlender wertgebender Lebensraumstrukturen liegt eine „allgemeine Bedeutung“ für die Fauna bzw. für die Avifauna vor.

Aufgrund dieser Vorbelastungen ist auch das Vorkommen von Arten auszuschließen, die bei der Umsetzung der Planung Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auslösen.

Der Boden innerhalb des Plangebietes ist durch langjährige ackerbauliche Nutzung verändert und in seiner Funktion für den Naturhaushalt eingeschränkt, so dass eine allgemeine Bedeutung vorliegt. Eine Berücksichtigung der Beeinträchtigungen erfolgt im Rahmen der Biotopkompensation. Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Fläche sind aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung an der Meyerkampstraße unerheblich.

Die Untergrundverhältnisse lassen eine Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet zu, die mit der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) festgesetzt ist. Die Versickerungsfunktion des Bodens bleibt damit erhalten, die Grundwasserneubildung nicht wesentlich beeinträchtigt.

Aufgrund der klimatischen Situation und der geringen Bebauungsintensität ist nicht von einer erheblichen klimatischen oder lufthygienischen Beeinträchtigung auszugehen.

Die Planung überprägt die ackerbaulich geprägte Landschaft in Dudensen nur kleinflächig. Aufgrund der vorgesehenen lockeren Bebauung, der Vorgaben zur Gestaltung der Gebäude, der festgesetzten Anpflanzungen sowie des geringen Erlebniswertes der Landschaft ist wird Landschaftsbildes nur unerheblich beeinträchtigt.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB wurden Beeinträchtigungen der Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes ermittelt.

Zur Vermeidung und Minderung erfolgt die geplante Wohnbebauung auf Flächen, die nur eine relativ geringe Bedeutung für den Naturschutz haben und nur so viel Boden versiegelt, dass die Planungsziele noch erreichbar sind und dies mit anderen Belangen vereinbar ist. Das anfallende Niederschlagswassers wird auf den Baugrundstücken versickert, um Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes zu minimieren.

Die festgesetzte Eingrünung am Nordrand des Plangebiets dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen sowie der Neugestaltung des Landschaftsbildes.

Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung ergibt sich in der Gesamtbilanz eine Verschlechterung gegenüber dem bisherigen Zustand von Natur und Landschaft. Der Ausgleich nach BauGB erfolgt durch Maßnahmen auf einer externen Kompensationsfläche (Anlage einer Baum-Strauchhecke, rd. 2000 m<sup>2</sup>) östlich von Dudensen (Flurstück 12/6).

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ist die Baufelddräumung außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen.

Zusammenfassend bleiben nach Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zurück. Andere Belange des Umweltschutzes werden nicht erkennbar beeinträchtigt.

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

Aus der **Öffentlichkeit** wurden keine Äußerungen und Stellungnahmen eingereicht.

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

Die **Region Hannover** hat zu verschiedenen Themen Hinweise gegeben, die in der Regel berücksichtigt worden sind, soweit sie für die Planung von Relevanz sind und noch nicht implementiert waren. Darüber hinaus hat die Region Hannover vorgetragen:

- potenzielle Immissionskonflikte durch die nördlich gelegene Bockwindmühle wären zu beachten. Das zuständige Gewerbeaufsichtsamt sieht kein Risiko entsprechender Konflikte.
- potenzielle Immissionskonflikte durch den Reitplatz südlich der Meyerkampstraße wären zu berücksichtigen. Die Problematik wurde bereits durch die LWK beurteilt und i. R. der Änderung des F-Planes positiv geklärt.
- ein Vorbehaltsgebietes Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes des RROP sei zu berücksichtigen und die Maßnahmen zum Ausgleich möglichst dort durchzuführen. Das Gebiet wurde durch Festsetzung einer Grünfläche berücksichtigt. Die Nutzung einer Fläche für Maßnahme zum Ausgleich in den vorgeschlagenen Bereich scheitert an der Verfügbarkeit der Flächen.
- die Planung solle stärker die Belange eines Vorbehaltsgebiet Erholung berücksichtigen. Das Vorbehaltsgebiet des RROP wird durch die vorgesehene Wohnbebauung nur geringfügig tangiert. Außerdem wurde das Vorbehaltsgebiet bereits im Rahmen der Abwägung bei der Änderung des F-Planes berücksichtigt. Zudem wurden im Rahmen des Umweltberichtes keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Erholungseignung durch die Planung festgestellt.

Die **Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr** – GB Hannover hat zu bedenken gegeben, dass das Land keine Kosten für zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen übernehmen wird. Diese sind unter Berücksichtigung des Verkehrsaufkommens der Landesstraße aufgrund des Abstands der geplanten Bebauung zur Landesstraße nicht erforderlich.

Der **Naturschutzbund – NABU Neustadt am Rübenberge e.V.** hat

- die Ausweisung neuer Baugrundstücke grundsätzlich in Frage gestellt. Die Stadt kann dem nicht folgen, da der Bedarf zur Ausweisung neuer Bauflächen in angemessenem Umfang über mehrere Planungsebenen nachgewiesen und vorbereitet worden ist.
- die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und die Versiegelung bisher unversiegelter Bodenflächen kritisiert. Der aktuelle Bedarf an Wohnungen und Wohnbauland kann in der Stadt Neustadt a. Rbge. derzeit nicht in vorhanden Baulücken und leerstehenden Wohngebäuden gedeckt werden. Insoweit ist die Inanspruchnahme unversiegelter Bodenflächen nicht zu vermeiden. Die Festsetzungen des B-Planes mindern die Versiegelung und Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen so weit wie möglich und lenken sie an eine Stelle, bei der die Erschließung bereits gesichert ist.

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 Dudensen würde der Verzicht auf die Planung dazu führen, dass Einwohner(innen) aus Dudensen 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. Insoweit wurde das Plangebiet bereits aus mehreren Optionen ausgewählt und ist daher für die Planung geeignet.

Planungsalternativen sieht die Stadt aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der vorgegebenen äußeren Erschließung nicht. Die Stadt Neustadt a. Rbge. sieht keine andere Möglichkeit, um die oben angegebene Ziele, die mit dem Bebauungsplan verfolgt werden, zu erreichen.

Neustadt a. Rbge., den 03.03.2023

Siegel

Der Bürgermeister  
gez. D. Herbst

---

Bürgermeister

#### Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der zusammenfassenden Erklärung zum Bebauungsplans Nr. 581 „Nördlich Meyerkampstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift mit der Urschrift wird beglaubigt.

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

Der Bürgermeister