

## **Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 961 „Alte Mühle“, 1. Änderung, Stadtteil Bordenau, Stadt Neu- stadt a. Rbge. gemäß § 10 (4) BauGB**

Ausgearbeitet von:

Dipl.-Ing. Georg Jonck  
Büro für  
Verkehrswertermittlung,  
Bauleitplanung und  
städtebauliche Beratung

Am Fahrhorstfelde 10  
30629 Hannover

Tel.: (0511) 587293  
Fax: 0511) 6409348

Datum:

30.08.2006

## Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 961 „Alte Mühle“, 1. Änderung, Stadtteil Bordenau, Stadt Neustadt a. Rbge.

### Ziel des Bebauungsplanes

Durch die Aufgabe eines landwirtschaftlichen Betriebes innerhalb eines Bebauungsplanes bot sich die als Dorfgebiet festgesetzte Fläche in Anpassung an die umgebende Bebauung für eine Wohnbebauung an.

Durch die Gebietsbereinigung entstehen ca. 7 neue Wohnbauplätze; 3 davon können auch nach altem Recht bebaut werden.

Die Fläche liegt annähernd zentral zu den Infrastruktureinrichtungen und rechtfertigt die Umnutzung in ein allgemeines Wohngebiet auch im Hinblick auf die Zielsetzung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und Verhinderung einer Bebauung im Außenbereich.

### Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 19.12.2005 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 961 „Alte Mühle“, 1. Änderung gefasst.

Vor Aufstellungsbeschluss wurde der erste Bebauungsplanentwurf, der eine preiswertere Erschließung des Baugebietes gemäß NBauO mit je einem südlichen und nördlichen Stichweg unter 50 m Länge vorsah, zugunsten einer nördlichen privaten Erschließungsstraße mit Wendeplatz vom Ortsrat und dem Bau- und Umweltausschuss verworfen.

Nach Aufstellungsbeschluss erfolgten die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Verfahren gemäß §§ 3 (1) und 4 BauGB (vom 20.12.2005 bis Mitte Februar 2006)

Wesentliche Stellungnahmen:

- |                                  |  |
|----------------------------------|--|
| - Stadt Neustadt a. Rbge.<br>ABN | Dem Hinweis ist bereits am 10.01.2006 mit Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung nach § 10 NWG zur Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer III. Ordnung gefolgt worden. Ein Antrag auf eine teilweise Änderung der bereits bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis des LK Hannover vom 18.07.1994 wurde ebenfalls gestellt.  |
| - Region Hannover                | Der Forderung aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes, den festgesetzten Wendeplatz der Privatstraße mit 9 m Radius auf die nach § 2 DV NBauO i.V.m. DIN 14090 für die Feuerwehr vorgesehenen Maße zu vergrößern, wird nicht gefolgt, da sie nicht Gegenstand der DIN 14090 hinsichtlich der Größe des Wendeplatzes und somit auch gegenstandslos für die Bauleitplanung ist. |

- Wasser- und Bodenverband Leineniederung Neustadt a. Rbge. Zur Sicherung der Durchführung der Unterhaltungsmaßnahmen wird auf § 3 der VO über die Unterhaltung der Gewässer III. Ordnung für das Gebiet der Region hingewiesen.
- Wehrbereichsverwaltung Nord Dem Hinweis wird mit Aufnahme der nachstehenden Satzes entsprochen.  
„Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf vom Flugplatz / Flugbetrieb ausgehende Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden vom Betreiber nicht anerkannt.“  
Die Bauaufsichtsbehörde der Stadt Neustadt a. Rbge. und der Erschließungsträger wurden informiert, dass das Aufstellen von Baukränen bei der Wehrbereichsverwaltung gesondert zu beantragen ist.

Verfahren gemäß § 3 (2) BauGB über die öffentliche Auslegung  
(vom 25 Juli bis einschl. 25. August 2006)

- Region Hannover Der Hinweis, dass die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover bei evtl. festgestellten Bodenverunreinigungen zu benachrichtigen sei, ist in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen worden.  
Die Ausnahmegenehmigung gemäß § 3 der VO ü.d. Unterhaltung und Schau der Gewässer III. Ordnung zur Verringerung des Räumstreifens auf 4,0 m mit Nebenbestimmungen ist Vertragsbestandteil für Grundstücksveräußerungen entlang des Grabens durch den Erschließungsträger. Der Erschließungsträger hat sich außerdem verpflichtet, die grundbuchliche Absicherung der Bedingungen der Grabenräumung in den noch abzuschließenden Kaufverträgen der betroffenen Grundstücke vorzunehmen.
- Wasser- und Bodenverband Leineniederung Neustadt a. Die Anregungen zur Ergänzung der Planzei-  
chenklärung hinsichtlich der Freihaltung des Grabenräumstreifens wurde befolgt.  
Nicht befolgt wurde die Anregung zur Ergänzung des § 4 der textlichen Festsetzungen. Der darin vermerkte besondere Hinweis auf § 3 der VO über die Unterhaltung der Gewässer III. Ordnung für das Gebiet der Region Hannover wurde im Zusammenhang mit den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan als Sicherung für die Grabenräumung für ausreichend gehalten.
- Realverband Bordenau Die Anregungen wurden mit Übergabe der Grabenparzelle an die Stadt Neustadt a. Rbge. und die Ausnahmegenehmigung gem. § 3 d. VO ü.d. Unterh. und Schau der Gewässer III. Ordnung

zur Verringerung der Breite des Räumstreifens auf 4 m sowie die vertraglichen Regelungen mit Grundbucheintragung in vollem Maße berücksichtigt.

Die zum Verfahren gemäß § 3 (2) abgegebenen Stellungnahmen beschränken sich auf Hinweise und Anregungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren und einem Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB nicht entgegenstehen.

### **Beurteilung der Umweltbelange**

Aufgrund der geplanten Nutzungen waren folgende Gutachten und technische Berechnungen bei der Durchführung der Umweltprüfung notwendig:

- Orientierende Bodenuntersuchung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, (Rode-Umweltschutz)
- Wassertechnische Berechnung zur Beseitigung des Niederschlagswassers, (Erschließungsträger)
- Berechnung des Kompensationsbedarfs nach der Eingriffsregelung gemäß der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“, herausgegeben 1996 von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen, (Planverfasser)

Als erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB werden die Immissionsbelastungen durch Fluglärm und der Fortfall der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und einiger Einzelbäume eingestuft.

Auf den Fluglärm des Militärflugplatzes Wunstorf kann kein Einfluss ausgeübt werden. Die Fluglärmimmissionen müssen somit hingenommen werden.

Der nach der Eingriffsregelung errechnete Kompensationsbedarf ist überwiegend im Außenbereich für die ökologische Waldsanierung vorgesehen.

Eine wesentliche Verbesserung für das Wohnumfeld zeichnet sich durch die Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes mit den dadurch entfallenden Lärm- und Geruchsbelästigungen ab.

Im Bereich der ehemaligen Wirtschaftsgebäude sind Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen. Bei Auffälligkeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu benachrichtigen.

### **Abwägungsvorgang**

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

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen im Außenbereich werden mit vertraglicher Absicherung erfüllt.

Das überschüssige Niederschlagswasser (Versickerung nicht möglich) wird schadlos an einer Einlaufstelle in den Graben III. Ordnung abgeleitet. Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wurde der Graben von der Stadt Neustadt a. Rbge. übernommen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen keine erheblichen Nachteile für die geplante Nutzung entstehen.

Für die umgebende Bebauung ergeben sich Vorteile durch Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes hinsichtlich der Geräusch- und Geruchsbelästigungen.

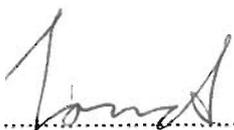
### **Andere Planungsmöglichkeiten**

Die Umwandlung der Innenbereichsfläche wurde bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2000 der Stadt Neustadt a. Rbge. durch die Aufgabe der gemischten Baufläche zugunsten einer Wohnbaufläche berücksichtigt. Das wirkt sich bei Realisierung des Bebauungsplanes positiv auf das Wohnumfeld aus.

Die Inanspruchnahme einer Innenbereichsfläche mit Umwandlung in ein Wohngebiet entspricht dem § 1 a (2) BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und den Außenbereich von Bebauungen freizuhalten.

Alternativstandorte sind unter den vorgenannten Prämissen nicht erkennbar.

Hannover, den ..... 20.12.2006 .....

.....  
  
.....  
(Jonck)