

Stadt Neustadt a. Rbge. / Stadtteil Mandelsloh

Region Hannover

Bebauungsplan Nr. 610 „Pastor-Simon-Weg“

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 610 „Pastor-Simon-Weg“ hat das Ziel, den Siedlungsbereich von Mandelsloh geringfügig zu erweitern.

Es besteht der konkrete Bedarf zum Bau eines Senioren- und Pflegeheimes.

Im Westen des Stadtteils Mandelsloh ist die Fläche südlich der Schule und der Kindertagesstätte noch unbebaut. Dieser Bereich eignet sich sowohl für Wohnnutzung als auch die Nutzung eines Senioren- und Pflegeheimes, da er sich einerseits Nahe des Ortskerns befindet, andererseits einen direkten Bezug zur freien Landschaft hat und von der Funktion her einen Komplex mit Schule und Kindertagesstätte bilden kann (mögliche Synergieeffekte z. B. generationsübergreifende Kooperationen, Küche/Mensa, Turnhalle und Bewegungsangebote).

Art und Weise, wie Umweltbelange berücksichtigt wurden:

Gem. § 2 (4) BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Hiermit wurde auch der Pflicht der Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG nachgekommen.

Die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Kultur- und sonstige Sachgüter wurden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere sowie Landschafts- und Ortsbild in einem größer gefassten Raum untersucht, um mögliche Auswirkungen einschätzen zu können. Streng geschützte Arten sind durch die Planung nicht betroffen. Entsprechende Bestandserfassungen und Bewertungen wurden durchgeführt.

Es ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen für die Schutzgüter Pflanzen/Tiere durch die Überbauung bzw. Versiegelung der Acker- und Grünfläche. Das Plangebiet hat eine geringe Größe und es ist ausreichend Ausweichlebensraum/Jagdgebiet für Vögel und Fledermäuse vorhanden. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung hat das Plangebiet für Pflanzen nur eine geringe Bedeutung.

Für das Schutzgut Boden ergeben sich erhebliche Auswirkungen, da es zu einem vollständigen Funktionsverlust kommt. Für die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft und Landschafts-/Ortsbild ergeben sich dagegen unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen keine erheblichen Auswirkungen.

Südöstlich, östlich und nordöstlich des Plangebiets befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe zum Teil mit Tierhaltung. Daher wurde von Barth & Bitter Gutachter im Arbeits- und Umweltschutz GmbH ein Gutachten zu den Geruchsemissionen und –immissionen erarbeitet.

Die Realisierung des Bebauungsplanes hat keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch. Immissionswerte für Wohngebiete werden nicht überschritten und so kommt es zu keinerlei Beeinträchtigung. Auch werden keine wertvollen Naherholungsbereiche verändert.

Zur vollständigen Kompensation der Eingriffe werden Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes festgesetzt. Innerhalb des Plangebiets erfolgt eine extensive Dachbegrünung.

Der wesentliche Anteil der Kompensation erfolgt außerhalb des Plangebiets auf dem Flurstück 133, Flur 4, Gemarkung Mandelsloh. Hier wird eine intensiv genutzte Ackerfläche zur Ackerbrache entwickelt.

Im Rahmen der Planung wurden Gutachten zu den Themen Geruch und Verkehr bzw. Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse sind in die Planung eingeflossen. Erhebliche, nicht zumutbare oder nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

Art und Weise, wie Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden:

Im Bebauungsplanverfahren wurden die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1)/4 (1) BauGB sowie die öffentliche Auslegung und Beteiligung gemäß §§ 3 (2)/4 (2) BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind relevante Anmerkungen vorgebracht worden. Aufgrund der Hinweise wurden weitere Begehungen zum Artenschutz durchgeführt (insbesondere zur geschützten Feldlerche und zu Fledermäusen). Im Ergebnis konnten keine Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet festgestellt werden. Auch Niststandorte wurden dabei geprüft. Der Umweltbericht wurde um die Ergebnisse ergänzt. Der Anregung, dass die Dachbegrünung einen geringeren Biotopwert als angenommen aufweist, wurde gefolgt und dieser im Umweltbericht berichtet.

Von den Bürgerinnen und Bürgern wurden in beiden Verfahren Anregungen und Bedenken insbesondere zu den Themenkomplexen Bauleitplanung allgemein (z. B. Notwendigkeit des Bebauungsplanes, Durchführung des Verfahrens) und zum Verkehr (z. B. Erschließung, Verkehrsaufkommen, Verkehrslärm) genannt.

Die zur Planung vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden entsprechend den Abwägungen berücksichtigt (siehe jeweils schriftlich vorliegende und einsehbare Abwägungstabellen).

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung gab es keine Anregungen, die zu einer Änderung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen führten, daher bestand keine Erforderlichkeit für eine erneute öffentliche Auslegung.

Gründe, warum der Plan gewählt wurde nach Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten:

Nach der öffentlichen Auslegung lagen keine zu prüfenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten vor. Die Beachtung aller Belange (Umweltbelange, Schutzbedürftigkeit der Umgebung, verkehrliche Aspekte usw.) sowie der Gutachten führte in Kombination mit den Projektansprüchen (Erweiterung Siedlungsbereich, Flächengröße/-verfügbarkeit, Anbindung usw.) zu der vorliegenden Planung und stellt die bestmögliche Umsetzung der Planungsziele (Einrichten eines Wohngebiets/Bau eines Senioren- und Pflegeheimes) dar.

Neustadt a. Rbge., _____.____._____

.....
Bürgermeister