

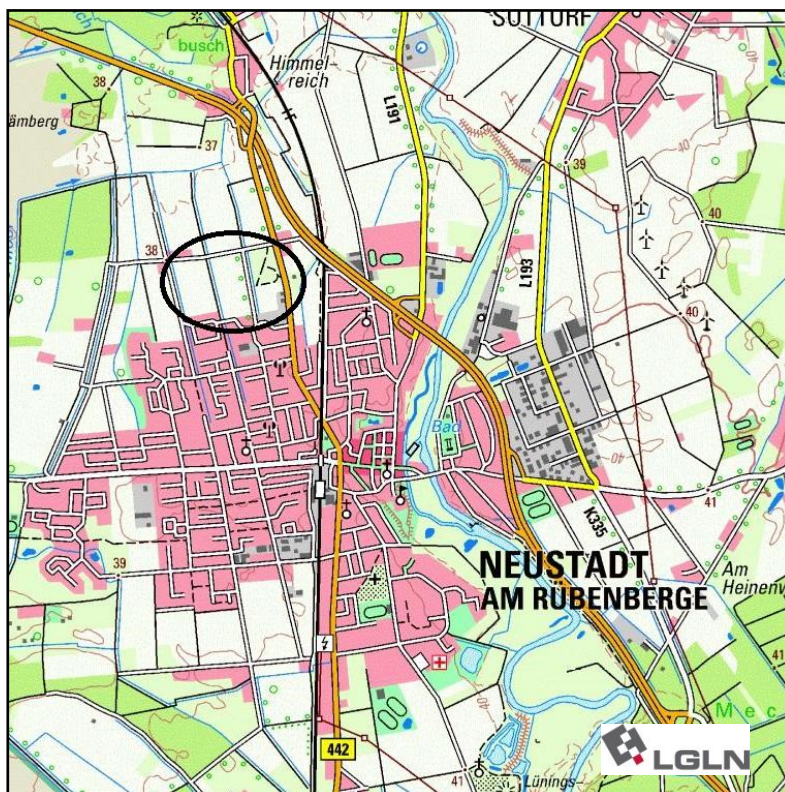
ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEMÄSS § 10 (4) BAUGESETZBUCH (BAUGB)

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 159 D/H/i
„AUENGÄRTEN“

- MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN -

STADT NEUSTADT A. RBGE.

ST KERNSTADT



Topographische Karte M 1:25000

© Iglu 2015

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 159 D/H/i gemäß § 10 (4) Baugesetzbuch (BauGB):

1. über die Art und Weise, wie die Umweltbelange in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt wurden;
2. wie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt wurden;
3. aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, aber nicht in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

VORBEMERKUNG

Zweck der zusammenfassenden Erklärung ist es, den Verfahrensablauf der Planaufstellung in den wesentlichen Punkten zusammenzufassen und die relevanten Inhalte herauszustellen. Die in der Erklärung zu erläuternden Aspekte sind – wie oben aufgeführt – durch das Baugesetzbuch vorgegeben.

Veranlassung der vorliegenden Bauleitplanung ist die anhaltend hohe Nachfrage an Baugrundstücken in Neustadt a. Rbge., insbesondere im Wohngebiet „Auenland“. Durch die vorliegende Bauleitplanung wird dieser Nachfrage nun entsprochen. Als Grundlage hierfür wurde im November 2014 der Rahmenplan „Auenland Nord“ geändert.

Aufgrund der aktuellen Bevölkerungsentwicklung steigt auch der Bedarf an Kita-Plätzen. Daher ist innerhalb des Plangebietes ein Grundstück für die Errichtung einer Kindertagesstätte erforderlich.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 159 D/H/i „Auengärten“ werden die folgenden flankierenden Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der Wohnbevölkerung,
- Vorhalten einer Fläche für eine Kindertagesstätte,
- Einbindung der entstehenden Neubebauung in die örtliche Struktur,
- Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und des Naturschutzes,
- Sicherung der notwendigen Erschließungsflächen.

1. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

1.1 Auswirkungen

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB durchgeführt worden. Die Ergebnisse sind gemäß § 2a BauGB im Umweltbericht dargelegt.

Der Umweltbericht kommt – bezogen auf die einzelnen Schutzgüter – zu folgenden Ergebnissen:

Für das Schutzgut **Mensch** ist die Bewertung der Lebens- und Wohnqualität entscheidend. Von der Planung ist ein Ortsrandbereich betroffen. Prägende Elemente sind die großen landwirtschaftlichen Nutzflächen, die die Bereiche zwischen der nördlich in ca. 1,2 km Entfernung verlaufenden B6 und dem derzeitigen Ortsrand bestimmen. Die Flächen haben eine Bedeutung als erlebbare Freiflächen am Ortsrand. Die aktuelle Nutzung zur Naherholung wird verdrängt zu Gunsten eines Wohngebietes. Innerhalb des Wohngebietes entstehen allerdings auch nutzbare Grünflächen mit Wegen und einem Spielplatz. Zudem wird hochwertiger Wohnraum bereitgestellt. Als mögliche Vorbelastung für das geplante Wohngebiet ist die östlich angrenzende B 442 zu nennen. Um auch im Nahbereich dieser Straße eine verträgliche Wohnsituation zu schaffen, wurden Lärmpegelbereiche berechnet und verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt. Bei Umsetzung der für die Lärmpegelbereiche festgesetzten Maßnahmen zum Schallschutz sind gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt.

Insgesamt profitiert das Schutzgut Mensch von der Entwicklung zu einem Wohngebiet.

Durch die Inanspruchnahme einer ausgedehnten Ackerflur, ist für die Schutzgüter **Tiere und Pflanzen** grundsätzlich nur eine relativ geringe Betroffenheit abzuleiten. Im Zuge der Bearbeitung wurden Untersuchungen der Fauna durchgeführt. Als Ergebnis hat sich eine Betroffenheit insbesondere von Feldlerche, Rebhuhn und Nachtigall ergeben. Während die Nachtigall in einem Gebüsch im Osten des Gebietes brütet, sind Feldlerche und Rebhuhn auf der freien Fläche zu finden. Das Gebüsch mit dem Nachtigall-Vorkommen wird im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt. Dagegen verlieren Feldlerche und Rebhuhn ihren Lebensraum, da sich ihre Biotopansprüche nicht mit einem Wohngebiet vereinbaren lassen. Daraus ergibt sich ein Kompensationsbedarf.

Für die Schutzgüter **Boden und Wasser** ist insgesamt eine Betroffenheit abzuleiten. Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit Braunerden aus Hochflutlehmen über Niederterrassensanden (Terrassenflächen). Vorherrschender Bodentyp ist Gley-Braunerde. Im Osten des Geltungsbereichs zwischen der Kleingartenanlage und der Fritz-Sackewitz-Straße ist ein Bereich mit „Plaggenesch unterlagert von Braunerde-Gley“ betroffen. Es handelt sich insgesamt um Böden mit mittlerem ackerbaulichem Ertragspotenzial. Sie liefern mittlere bis

Bebauungsplan Nr. 159 D/H/i „Auengärten“, Stadt Neustadt am Rübenberge, ST Kernstadt

gute landwirtschaftliche Erträge und werden häufig ackerbaulich genutzt. Unter Zugrundelegung der im B-Plan vorgesehenen Maße der baulichen Nutzung ergibt sich eine maximale Neuversiegelung von ca. 90.000 m² (s.u.) inklusive Verkehrsflächen. Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden stellt einen Eingriff dar und führt zu einem Kompensationsbedarf.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Das Grundwasser kann örtlich relativ oberflächennah anstehen. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist mittel. Das Plangebiet wird durch 3 in Nord-Süd-Richtung verlaufende Gräben charakterisiert. Dabei handelt es sich nicht um natürliche Fließgewässer, sondern um angelegte Gräben, die der Entwässerung der angrenzenden Flächen dienen. Eine Biotopfunktion ist nur eingeschränkt gegeben. Aufgrund der geplanten Versiegelung verbleiben Umweltauswirkungen, die zu einem Kompensationsbedarf führen. Wegen des fachlichen Zusammenhanges mit dem Schutzgut Boden ist der Kompensationsbedarf gemeinsam zu betrachten.

Für das Schutzgut **Klima** kann durch den Überbau von ausgedehnten Freiflächen, die aktuell ein Kaltluftentstehungsgebiet darstellen, eine Betroffenheit abgeleitet werden. Um die Auswirkungen zu mindern, werden umfangreiche Durchgrünungen des zukünftigen Baugebietes festgesetzt und die vorhandenen Graben- und Wegestrukturen bleiben grundsätzlich erhalten. Zudem wird parallel zu dieser Bebauungsplanung ein Konzept zum energieeffizienten Bauen erstellt. Aufgrund der geplanten lockeren Bebauung mit überwiegend Einzelhäusern und des relativ hohen Grünanteils sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf die lokalklimatischen Verhältnisse zu erwarten.

Die geplante Bebauung stellt grundsätzlich einen raumwirksamen Eingriff in das **Schutzgut Landschaft** dar. Die zum Teil ausgedehnten Ackerfluren und die im Osten angrenzende Bundesstraße stellen eine Vorbelastung des Landschaftsbildes dar. Die sich ausdehnende Siedlungsentwicklung in diesem Bereich führt zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Eignung für landschaftbezogene Erholung nimmt in den überplanten Bereichen ab. Im Bebauungsplan werden bezüglich städtebaulicher Gestaltung ortsübliche Festsetzungen getroffen. Zudem ist eine umfangreiche Eingrünung mit standortheimischen Gehölzen vorgesehen. Nach Einwachsen der Begrünung ist bei der Bebauung im vorgesehenen Umfang nicht davon auszugehen, dass die Auswirkungen auf das Landschaftsbild über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinausgehen. Die Nord-Süd-Achsen (Wege- und Grabenparzellen) und damit die Verbindungen in die freie Landschaft bleiben erhalten. Damit ist die Funktion des angrenzenden Landschaftsraumes als Ort der Naherholung auch weiterhin gegeben.

Kultur- und Sachgüter sind von der Aufstellung des Bebauungsplanes nach derzeitigem Kenntnisstand nicht direkt betroffen. Der überplante Bereich überspannt einen kleinen Teil eines Suchraumes für Plaggenesche. Plaggenesche sind Böden mit kulturhistorischer Bedeutung.

1.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Vermeidung/Verringerung

Durch die Standortwahl des Plangebietes in einem siedlungsnahen Bereich auf einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche werden schwerwiegende Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden. Sämtliche Gehölzrodungen und auch die Baufeldräumung auf den freien Flächen sollten außerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden. Durch ein Erhaltungsgebot im Osten des Gebietes wird die Beseitigung eines Nachtigallreviers vermieden. Um ein Durchschneiden dieses Gehölzes zu vermeiden, wurde im Zuge dieser Planung ein ursprünglich dort vorgesehener Weg verschoben. Die Regenrückhaltebecken werden in naturnaher Bauweise ausgeführt. Die Geh- und Radwege in den öffentlichen Grünflächen sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise herzustellen. Dadurch werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser verringert.

Ausgleich

Es ist vorgesehen, innerhalb der Grünflächen ökologisch hochwertige Landschaftsgehölzpflanzungen aus standortheimischen Gehölzen durchzuführen. Es entsteht zudem ein dauerhaft wasserführender See, der vielfältige ökologische Funktionen übernehmen wird. Im geplanten Regenrückhaltebecken wird aufgrund der hydraulischen Verhältnisse ein wechselfeuchter Bereich entstehen, der extensiv gepflegt werden soll. Die Freiflächen innerhalb des Wohngebietes sind gemäß textlicher Festsetzung je Grundstück mindestens mit je einem standortheimischen Gehölz zu bepflanzen.

Der verbleibende Eingriff wird anhand der „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Recklinghausen März 2008“, herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen konkret bilanziert. Es verbleibt zunächst ein Werteinheitendefizit, von 127.533 WE das extern ausgeglichen werden muss. Für diesen Zweck wurden 2 geeignete Flächen gefunden:

A. Kompensationsflächen in Otternhagen

Die Flächen liegen am östlichen Ortsrand von Otternhagen, und zwar ca. 6,7 km östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 159 D/H/i „Auengärten“ im Stadtgebiet von Neustadt a. Rbge. Es handelt sich um ca. 6 ha, die derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden (Acker und Grünland). Im Einzelnen sind die Flurstücke 33/2 und 41/1 der Flur 9 Gemarkung Otternhagen betroffen. Die Flächen sollen ökologisch aufgewertet werden. Entwicklungsziel ist extensives Feuchtgrünland mit weiter aufwertenden Elementen (Blänken, Teich, Gehölzpflanzung). Die Flächen sind zur Optimierung von Lebensräumen von Feldlerche und Rebhuhn geeignet.

Von den benötigten Werteinheiten (127.533 WE) können 85.200 WE durch diese Kompensationsfläche in Otternhagen erbracht werden. Zudem werden hier auch noch ca.

Bebauungsplan Nr. 159 D/H/i „Auengärten“, Stadt Neustadt am Rübenberge, ST Kernstadt

3,9 ha für den Artenschutz (Vögel) bereitgestellt. Es verbleibt noch eine Differenz von 42.333 WE.

B Kompensationsfläche an der Leinstraße

Die Fläche liegt am nordöstlichen Ortsrand von Neustadt a. Rbge., und zwar ca. 1,2 km östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 159 D/H/i „Auengärten“ im Stadtgebiet von Neustadt a. Rbge.. Es handelt sich um das Flurstück 38/15 der Flur 3, Gemarkung Neustadt a. Rbge.. Die Fläche ist ca. 2,2 ha groß und wird grundsätzlich ackerbaulich genutzt. Für diese Fläche ist die Entwicklung und Pflege von Extensivgrünland und eines Brachestreifens vorgesehen. Diese Fläche ergänzt eine ökologische Entwicklungsfläche der Stadt Neustadt a. Rbge..

Durch die Aufwertung der Fläche in der Leineau kann eine Steigerung der Werteinheiten um 65.412 WE erreicht werden. Der verbleibende Eingriff ist damit vollumfänglich ausgeglichen. Die entstehende Überkompensation kann für weitere Eingriffe herangezogen werden.

Die Umsetzung und Sicherung der externen Kompensationsmaßnahmen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

2. BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

In der „Zusammenfassenden Erklärung“ ist darzulegen, wie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden. Hierbei sind die Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB sowie die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB mit folgenden Ergebnissen beteiligt worden:

2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sind 3 Stellungnahmen eingegangen. Hieraus resultierten die folgenden Änderungen:

- Die Grünfläche innerhalb des Ahnsförthwegs wurde zum Teil aus dem Geltungsbereich herausgenommen, um eine Durchfahrt zu sichern.
- Im Bereich des Weges am Graben „Kleiner Tösel“ wurde ein Geh- und Fahrrecht eingetragen, um die Erreichbarkeit der verbleibenden, hierüber erschlossenen Landwirtschaftsflächen sicherzustellen.
- Die Begründung wurde um die Ergebnisse eines Geruchsgutachtens ergänzt.

- Die Verkehrsanbindung des landwirtschaftlichen Verkehrs im Einmündungsbereich der Planstraße A in „Im Wiebusche“ wurde angepasst.

2.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB haben sich aus den Stellungnahmen folgende relevante Änderungen ergeben:

Region Hannover

Die Beschreibung der Maßnahmenflächen im Umweltbericht sowie der zeitliche Ablauf ihrer Umsetzungen wurden konkretisiert. Zusätzlich wurde zur Deckung des Kompensationsdefizites eine weitere externe Fläche hinzugezogen. Letzteres war ohnehin vorgesehen.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB Hannover

Der neue Knotenpunkt der B 442 / „Im Wiebusche“ / „Nordstraße“ wurde mit in den Geltungsbereich einbezogen. Dessen Leistungsfähigkeit wurde durch eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme untersucht und die Ergebnisse in die Begründung eingearbeitet.

Landwirtschaftskammer Hannover, Realverband Neustadt a. Rbge.

Die Stellungnahmen der Landwirtschaftskammer und des Realverbandes Neustadt a. Rbge. umfasste Einwendungen, die denen der Öffentlichkeit im Grunde entsprechen (siehe auch Kapitel 2.1).

Deutsche Telekom Technik GmbH

Aufgrund der Stellungnahme im Rahmen der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die im Plangebiet vorhandenen Telekommunikationsleitungen der Telekom mit in die Planzeichnung aufgenommen.

2.3 Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB ist eine Stellungnahme eingegangen. Aufgrund dessen wurden im Rahmen einer Fortschreibung des schalltechnischen Gutachtens die Verkehrsrgeräusche der Planstraße C untersucht und die Begründung redaktionell überarbeitet. Änderungen an der Planzeichnung haben sich nicht ergeben.

2.4 Beteiligung der Behörden

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB hat sich aus Anregungen und Hinweisen folgende redaktionelle Änderung ergeben:

Region Hannover

Die bei den externen Kompensationsflächen zu verwendende Regio-Saatgutmischung wurde konkretisiert.

3. PLANWAHL NACH DER ABWÄGUNG

Um die in der Vorbemerkung aufgeführten Entwicklungsziele zu erreichen, wurde unter Berücksichtigung der in Kapitel 2 aufgeführten Stellungnahmen dieser Bebauungsplan Nr. 159 D/H/i „Auengärten“ gewählt.

Durch die vorliegende Planung soll der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken in der Stadt Neustadt a. Rbge. Rechnung getragen werden. Zudem stellt dieser Bebauungsplan lediglich eine Fortsetzung eines bereits zu großen Teilen realisierten Baugebietes dar. Daher ist die Wahl des Standortes auf diesen Bereich beschränkt.

4. BEARBEITUNGSVERMERK

Planungsbüro Lauterbach

Ziesenisstraße 1

31785 Hameln

Hameln, den 07.07.2016

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Askan Lauterbach', is written over a dotted line.

Askan Lauterbach