

Stadt Neustadt a. Rbge.

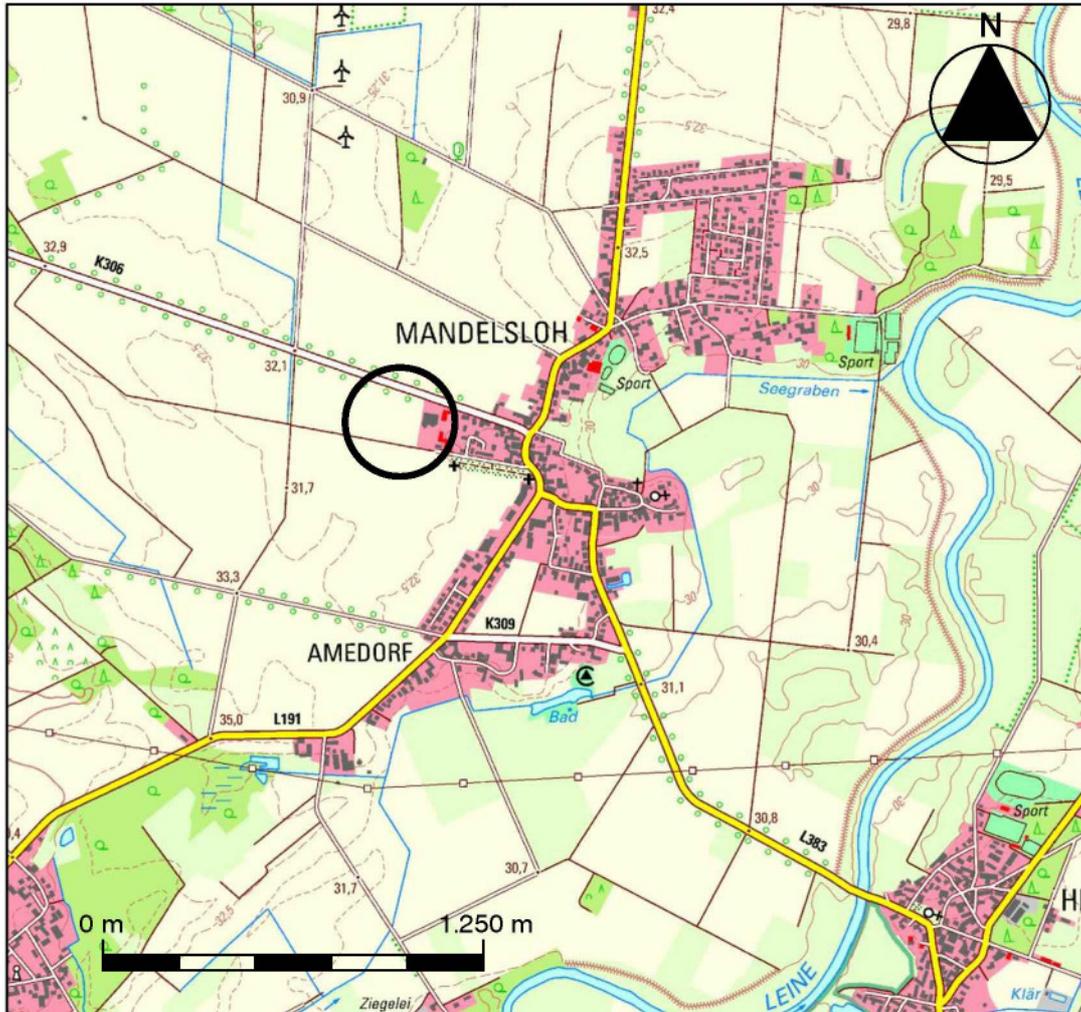
Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch

Bebauungsplan Nr. 611

„Wiklohstraße West“

mit örtlicher Bauvorschrift



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2016  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausgearbeitet,
Hannover im Februar 2018

Susanne Vogel ■
■ Architektin
■ Bauleitplanung

Konkordiastr. 14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511-45 34 40
Internet: www.eike-gelfers.de
E-Mail: vogel@eike-gelfers.de

In Zusammenarbeit mit

 **Planungsgruppe
Umwelt**

Stiftstraße 12
30159 Hannover
Tel. 0511/51949780

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. 611 „Wiklohstraße West“ liegt am Westrand der Ortslage Mandelsloh, südlich der Wiklohstraße und westlich des „Schulzentrums“ von Mandelsloh. Er hat eine Größe von ca. 1,8 ha.

Ziele des Bebauungsplans sind zum einen die Entwicklung unterschiedlicher Wohnformen, wie generationsübergreifendes Wohnen und klassische Einfamilienhäuser auf den Flächen westlich der Infrastruktureinrichtungen von Mandelsloh mit Schule, Kindergarten, Sporthalle und dem im Bau befindlichen Seniorenheim, zum anderen die weitgehende Erhaltung des Baumbestandes im Plangebiet und die Schaffung einer abwechslungsreichen Ortsrandeingrünung.

Zweck des Bebauungsplans ist die Schaffung von unterschiedlichen Wohnformen zur Deckung des Wohnbedarfs der Stadt Neustadt a. Rbge. Die Planung ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von neuen Wohngrundstücken und den zugehörigen Erschließungsanlagen zu schaffen.

Der Teil des Plangebiets, der für die Wohngrundstücke vorgesehen ist, wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Für die zweigeschossigen Gebäude, in überwiegend offener Bauweise, im nordwestlichen sowie im südlichen Teil des Plangebiets wird die Versiegelung durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, im nordöstlichen Teil von 0,4 begrenzt. Mit einer zusätzlichen Versiegelung von 50 % (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen) ergibt dies einen Versiegelungsgrad von 45 % (für Einfamilienhäuser zum West- sowie Südrand) und 60 % (für an den bestehenden Siedlungsrand angrenzende Einfamilienhäuser im östlichen Plangebiet).

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt von Norden über die Wiklohstraße. Die geplante Stichstraße erschließt das Plangebiet von Norden nach Süden und endet in einem PKW-Wendeplatz im Bereich des bisherigen Feldwirtschaftswegs. Der Feldwirtschaftsweg wird zusätzlich zur Stichstraße für die Erschließung der geplanten Bebauung genutzt, eine Verbindung zum Pastor-Simon-Weg wird mit einer Schranke begrenzt, sodass dieser Bereich mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt wird. Zur Anbindung der östlich des Plangebiets liegenden Gemeindebedarfseinrichtungen und Sportanlagen ist ein Fußweg vorgesehen.

Auf den privaten Grundstücken soll das Oberflächenwasser direkt versickern. Dazu sind die notwendigen Vorkehrungen zu treffen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Bestandserfassung der Tiere, Pflanzen und der biologischen Vielfalt wurden die Biotoptypen anhand des Biotoptypenschlüssels NRW1 sowie der „Numerischen Bewertung von

Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008) kartiert. Sie ist zugleich Grundlage für die Eingriffs-Ausgleichsbilanz.

Die anderen Umweltschutzgüter wurden auf der Grundlage der Auswertung allgemein verfügbarer Fachdaten und sonstiger vorliegender Kenntnisse beschrieben und bewertet.

Für die Ermittlung und Bewertung der Lebensraumfunktion des Plangebietes wurde im Frühjahr/ Sommer 2017 eine Brutvogelerfassung durchgeführt. Außerdem erfolgte eine Überprüfung des Baumbestandes auf Bruthöhlen bzw. Quartierpotenzial für Fledermäuse (Bohrer, Karin 2017: Faunistische Grundlagenerfassungen Brutvögel, Fledermäuse (pot.)).

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für die Brutvögel kann bei Umsetzung entsprechender artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vermieden werden.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB wurden Beeinträchtigungen der Belange der Landschaftspflege und des Naturschutzes ermittelt. Um Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes so weit wie möglich zu vermeiden, erfolgt die geplante Wohnbebauung auf Flächen, die nur eine relativ geringe Bedeutung für den Naturschutz haben.

Als Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung von Beeinträchtigungen werden die zulässige Versiegelung begrenzt, die Versickerung des Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken vorgeschrieben, Anpflanzungen am neuen Ortsrand und Erhaltungsbindungen für den Baumbestand festgesetzt.

Trotz der Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung von Beeinträchtigungen ergibt sich in der Gesamtbilanz eine Verschlechterung gegenüber dem bisherigen Zustand von Natur und Landschaft. Zum Ausgleich dieser erheblichen Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion der von der Umsetzung des B-Planes betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Rebhuhn und Feldlerche im räumlichen Zusammenhang wird eine externe Kompensationsmaßnahme erforderlich. Diese wird in einem Bereich ca. 400m nordwestlich des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 611 umgesetzt und durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Zusammenfassend ergibt sich nach Durchführung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen, die im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung festgelegt werden, keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Das Schutzgut „Mensch“ wird im Plangebiet durch die Immissionen betroffen: das betrifft den Verkehrslärm der Kreisstraße am Nordrand des Plangebiets, den Freizeitlärm durch die Bolzplatznutzung auf dem Schulgelände und den Sportlärm, der bei der Nutzung der Schulturnhalle durch Sportvereine entsteht. Auf der Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung werden detaillierte Festsetzungen getroffen, die sicherstellen, dass die Immissionen nicht zu unzumutbaren Belästigungen oder Störungen führen (§ 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO). Auf dem städtischen Flurstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung einer Lärmschutzwand geplant, deren Herstellung im Erschließungsvertrag geregelt wird.

Andere Belange des Umweltschutzes werden nicht beeinträchtigt.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Aus der **Öffentlichkeit** hat sich die Jägerschaft Neustadt a. Rbge. im Aufstellungsverfahren beteiligt. Sie hat umfangreiche Hinweise zu geeigneten CEF-Maßnahmen für den Verlust des Lebensraums der Feldlerche und des Rebhuhns gegeben. Die Hinweise wurden umfänglich berücksichtigt.

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

Region Hannover: Der Region geht es im Wesentlichen um die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, insbesondere um den Schutz der Feldlerche und des Rebhuhns. Die Anregungen wurden berücksichtigt. Der Vorschlag der Region zur geschlossenen Eingrünung des westlichen Siedlungsrandes wurde nicht berücksichtigt, da er mit dem Erschließungskonzept nicht vereinbar ist. Die von der Region vorgeschlagene Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens zur Beurteilung der Lärmemissionen der Windenergieanlagen nordwestlich des Plangebiets ist aufgrund der Abstände und der Ergebnisse des Schallgutachtens aus dem Genehmigungsverfahren nicht erforderlich.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen: Die Kammer hat Bedenken gegen die Überplanung landwirtschaftlicher Flächen vorgebracht. Die Bedenken wurden im Interesse der Ortsentwicklung von Mandelsloh und vor dem Hintergrund der vielfältigen Bemühungen der Stadt zur Innenentwicklung nicht berücksichtigt.

Der **Nabu, Ortsverein Neustadt**, hat zum Vorkommen von Rebhühnern und Feldlerche Stellung genommen. Seine Forderung, mindestens zwei „Lerchenfenster“ anzulegen wurde nicht berücksichtigt. Die geplanten CEF-Maßnahmen sind geeignet artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

Die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben 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 und dem Bedarf an generationsübergreifenden Wohnformen in Mandelsloh würde der Verzicht auf die Planung dazu führen, dass Einwohner(innen) aus Mandelsloh 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. Eine Entwicklung an anderer Stelle scheidet daher für die Stadt aus.

Zur Vorbereitung des Aufstellungsverfahrens wurden mehrere Erschließungsvarianten untersucht. Die Stadt Neustadt a. Rbge. sieht keine andere Möglichkeit, um das oben angegebene Ziel, das mit dem Bebauungsplan verfolgt wird, zu erreichen.

Neustadt a. Rbge., den _____

_____Bürgermeister