

Stadt Neustadt a. Rbge.

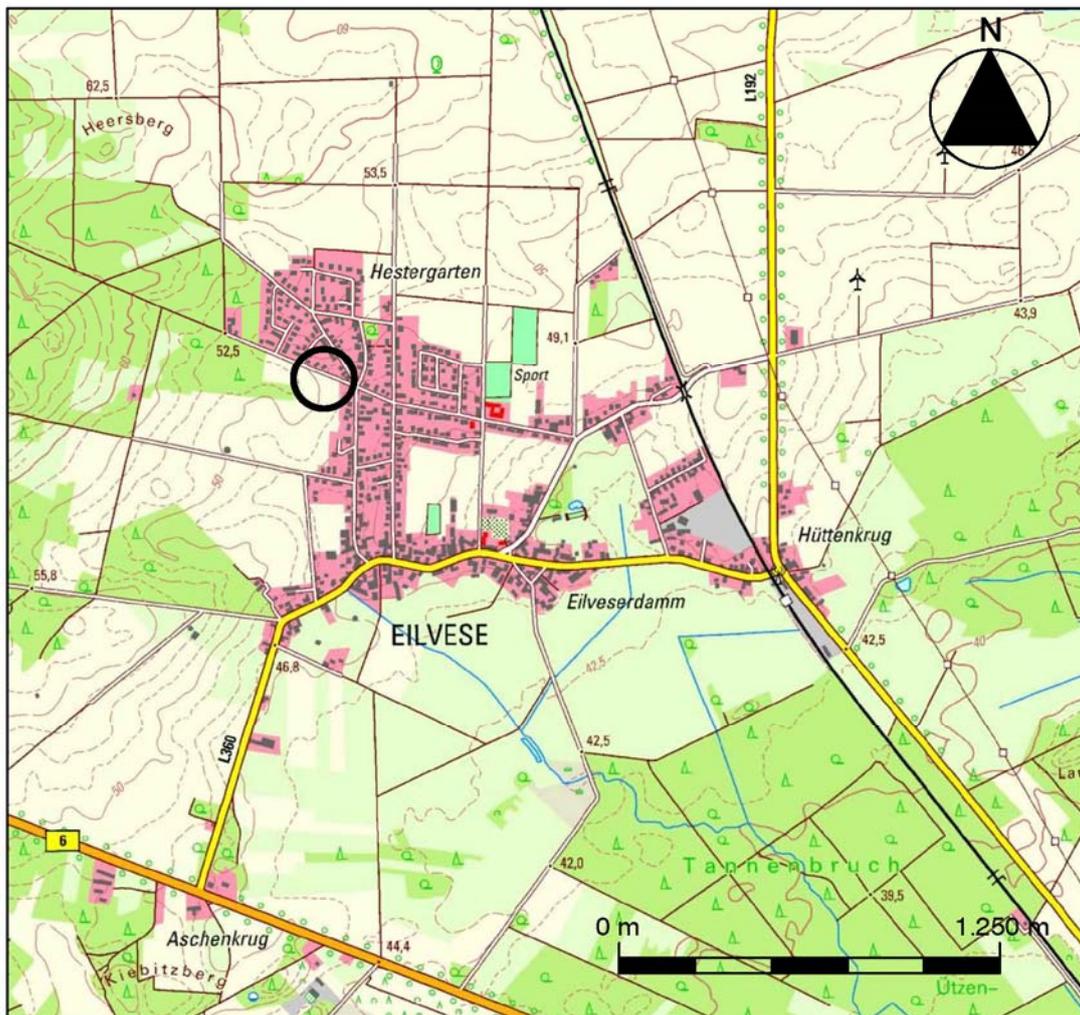
Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch

Bebauungsplan Nr. 364

„Südlich Heidestraße“

mit örtlicher Bauvorschrift



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2018  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausgearbeitet,
Hannover im Januar 2019

Susanne Vogel ■
■ Architektin
■ Bauleitplanung

Konkordiastr. 14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511-45 34 40
Internet: www.geffers-planung.de
E-Mail: vogel@geffers-planung.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. 364 „Südlich Heidestraße“ liegt im Stadtteil Eilvese, am westlichen Ortsrand auf der Südseite der Heidestraße und westlich der Bebauung an der Riehestraße. Das Plangebiet ist rd. 0,75 ha groß.

Ziele des Bebauungsplans sind

- Eine Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen und
- die Sicherung der Erschließung der südlich angrenzenden, im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen.

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

Der Teil des Plangebiets, der für die Wohngrundstücke vorgesehen ist, wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Für Einzel- und Doppelhäuser wird die Versiegelung durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 begrenzt. Mit einer zusätzlichen Versiegelung von 50 % (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen) ergibt dies einen Versiegelungsgrad von 45 %. Für die geplanten Wohnhäuser werden grundsätzlich zwei Vollgeschosse zugelassen. Am Westrand, zum Landschaftsschutzgebiet, wird die Zahl der Vollgeschosse auf eines begrenzt.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Heidestraße. Die Stadt wird bei der Durchführung der Planung darauf achten, dass eine wirksame Bepflanzung des Straßenseitenraums, wenn möglich, erhalten bzw. wiederhergestellt wird. Festsetzungen im Bebauungsplan sind dazu nicht erforderlich.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser wird dort versickert werden.

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.

Von besonderer Bedeutung ist die Klärung der Frage, inwieweit artenschutzrechtlich relevante Artvorkommen im Untersuchungsgebiet vorhanden sind. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets, der intensiven Nutzung und der Nähe zum Siedlungsbereich wurde auf eine avifaunistische Kartierung verzichtet. Aufgrund der Ortsrandlage ist davon auszugehen, dass das Gebiet von kulturfolgenden Vogelarten und Arten des Siedlungsraums genutzt wird.

Bodenbrüter des Offenlandes, wie z.B. die Feldlerche, halten artspezifisch Abstand zu Vertikalstrukturen, mind. 50 m zu Einzelstrukturen und mind. 120 zu geschlossenen Strukturen. Ein Vorkommen von Bodenbrütern des Offenlandes ist aufgrund der Tiefe des Plangebiets von 35 m daher auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind daher bei der Durchführung der Planung nicht zu erwarten.

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 und die Anpflanzung eines Einzelbaums in der Südwestecke des Plangebiets festgesetzt.

Die Stadt wird bei der Durchführung der Planung darauf achten, dass die Bäume im öffentlichen Straßenraum soweit wie möglich und nötig erhalten werden. Für Bäume, die gefällt werden müssen, werden Ersatzpflanzungen vorgenommen. Da dies auf Flächen der Stadt geschieht, sind gesonderte Festsetzungen hierzu nicht erforderlich.

Die Baufeldräumung (Beseitigung von Oberboden) und die Entfernung von Bäumen im Straßenseitenraum sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit zwischen 01. März und 30. September) durchzuführen.

Trotz der Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung von Beeinträchtigungen ergibt sich in der Gesamtbilanz eine Verschlechterung gegenüber dem bisherigen Zustand von Natur Landschaft. Zum Ausgleich dieser erheblichen Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wird eine externe Kompensationsmaßnahme in einem Bereich ca. 1,1 km westlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 364 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.

Andere Belange des Umweltschutzes werden nicht erkennbar beeinträchtigt.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Aus der **Öffentlichkeit** wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Vorschläge zur Höhenfestsetzung und zur Erschließung gemacht. Diese wurden berücksichtigt.

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

Region Hannover und Niedersächsische Landesforsten: Der Region und der Landesforsten geht es im Wesentlichen um den regionalplanerischen Grundsatz wonach Waldränder in einem Abstand von 100 von Bebauung freigehalten werden sollen. Die Stadt ist von diesem Grundsatz im Rahmen einer Abwägungs- und Ermessensentscheidung abgewichen. Die

Abwägungsentscheidung wurde der Region Hannover und den Landesforsten mitgeteilt. Seitens der Regionalplanung wurden dagegen keine Bedenken vorgebracht.

Seitens der unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover und seitens der Niedersächsischen Landesforsten wurde der Abwägungsentscheidung der Stadt zur Unterschreitung des Waldabstandes nicht gefolgt. Die dagegen vorgebrachten Bedenken wurden weitgehend nicht berücksichtigt. Als Übergang zur freien Landschaft und zum Waldrand wurde in der Südwestecke des Plangebiets das Anpflanzen eines Einzelbaums vorgeschrieben.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen: Die Kammer hat Bedenken gegen die Überplanung landwirtschaftlicher Flächen für Kompensationsmaßnahmen vorgebracht. Die Bedenken wurde im Interesse der Ortsentwicklung von Eilvese und vor dem Hintergrund fehlender Alternativen nicht berücksichtigt.

Der **Nabu, Ortsverein Neustadt**, hat um Prüfung gebeten, inwieweit die Planung zur Deckung des Wohnbedarfs erforderlich ist. Der Bedarf nachgewiesen. Die Bedenken des Nabu gegen die Unterschreitung des 100 m Abstands zum Waldrand wurden nicht berücksichtigt. Der Vorschlag zur Eingrünung des neuen Ortsrandes wurde dahingehend berücksichtigt, dass in der Südwestecke des Plangebiets das Anpflanzen eines Laubbaums vorgeschrieben wird. Das dient gleichzeitig der Schaffung eines Übergangs zum Waldrand.

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 Eilvese würde der Verzicht auf die Planung dazu führen, dass Einwohner(innen) aus Eilvese 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.

Planungsalternativen sieht die Stadt aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der vorgegebenen Erschließung über die Heidestraße nicht. 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 _____

Der Bürgermeister