

Stadt Neustadt am Rübenberge Stadtteil Helstorf

Bebauungsplan 710B „Alte Heerstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB



Übersichtsplan genordet



**PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER**

PETER FLASPÖHLER

DIPL.-ING.

ARCHITEKT & STADTPLANER
FALKENWEG 16

31840 HESSISCH OLDENDORF

FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66

peter.flaspoeehler@t-online.de

www.peter-flaspoeehler.de

Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist gem. § 10a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 710B „Alte Heerstraße“ mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung schließt unmittelbar südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplan 710A an und umfasst die Flurstücke 382/5, 382/7, 382/9 und 403/46 der Flur 2 in der Gemarkung Helstorf. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,4 ha. Nördlich und östlich grenzt das Plangebiet an die bebaute Ortslage von Helstorf an. Die westliche Begrenzung bildet die Alte Heerstraße, südlich schließen Ackerflächen an.

Der Bebauungsplan 710B „Alte Heerstraße“ wurde aufgestellt, um der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken für den Wohnungsbau im Stadtteil Helstorf der Stadt Neustadt am Rübenberge ein Angebot gegenüber zu stellen. Das Plangebiet ist Teil einer größeren, im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten Wohnbaufläche, die abschnittsweise realisiert werden soll. Ziel dieses Bebauungsplans ist die Schaffung von ca. 30 Bauplätzen.

Der Landschaftsplan der Stadt Neustadt am Rübenberge (1995, aktualisiert und digitalisiert 2007) trifft keine naturschutzrelevanten Aussagen zum Plangebiet.

Im Umweltbereich erfolgte die Eingriffsbeurteilung auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans, einer Landschaftsbildbeurteilung sowie einer Biotoptypenkartierung im April 2018 nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (v. Drachenfels 2016). Die Bewertung des Eingriffs erfolgt nach der numerischen Bewertung von Biotoptypen in der Bauleitplanung NRW (2008).

Der Umweltbericht kommt zu dem Schluss, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 710B „Alte Heerstraße“ insbesondere durch Bodenversiegelung einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen, so dass die Eingriffsregelung angewendet werden muss. Durch geeignete Festsetzungen im Geltungsbereich, wie die Begrenzung der Versiegelung, Gehölzpflanzungen als Ausgleich für Bodenversiegelung und zur Kompensation der Landschaftsbildbeeinträchtigungen durch die Gebäude sowie gestalterische Vorgaben für eine dörfliche und naturnahe Gartengestaltung, wird der Eingriff minimiert, kann aber vor Ort nicht vollständig ausgeglichen werden. Es sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die erforderliche externe Kompensation wird auf einem Teilbereich des Flurstücks 61/6, Flur 1 in der Gemarkung Luttmersen durchgeführt. Hier wird eine 6.000 m² große Intensivackerfläche in eine extensiv zu bewirtschaftende Grünlandfläche (Mähwiese, angesät mit autochthonem Saatgut) umgewandelt. Die Kompensationsfläche ist eigentumsrechtlich gesichert.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt am Rübenberge hat den Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan bereits am 24.07.2000 gefasst. Hintergrund ist, dass der Bebauungsplan 710 „Alte Heerstraße“ aus verfahrenstechnischen Gründen in die Teilbereiche 710A und 710B aufgeteilt wurde. Beide Teile durchliefen die gemäß

Baugesetzbuch erforderlichen Verfahrensschritte. Es wurde allerdings nur für den Teilbereich 710A der Satzungsbeschluss gefasst, der am 13.09.2001 rechtskräftig wurde. Die Grundstücke im Bebauungsplangebiet 710A sind inzwischen bebaut.

Das Verfahren für den Bebauungsplan Nr. 710B wurde mit dem Auslegungsbeschluss am 01.04.2019 wieder aufgenommen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 06.05.2019 bis zum 06.06.2019.

Während der öffentlichen Auslegung wurden von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgetragen.

Der NABU forderte in seiner Stellungnahme eine bessere Eingrünung des Plangebiets. Da die bauliche Entwicklung gemäß FNP-Darstellung im Anschluss an das Plangebiet in naher Zukunft fortgesetzt wird, ist eine entsprechende Eingrünung jedoch nicht erforderlich. Außerdem forderte der NABU im Straßenraum Baumpflanzungen festzusetzen und einen größeren Grünanteil festzusetzen. Der Bebauungsplan setzt innerhalb der öffentlichen Grünflächen (Fußwegeverbindungen) und auf den privaten Grundstücksflächen verbindlich anzupflanzende Bäume fest. Weitere Baumpflanzungen im öffentlichen Raum gehen mit der weiteren Entwicklung von öffentlichen Grünflächen einher. Aus personellen und finanziellen Kapazitätsgründen kann die hierfür notwendige Unterhaltung der Grünanlagen nicht durch den städtischen Bauhof wahrgenommen werden. Folglich können Grünunterhaltungsarbeiten durch den Fachdienst Stadtgrün mit dem bestehenden Personalkörper nicht abgedeckt werden. Vor diesem Hintergrund werden die hier getroffenen Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes als ausreichend erachtet und von der Entwicklung weiterer öffentlicher Grünflächen innerhalb des Plangebietes wird abgesehen.

Die Untere Naturschutzbehörde erhob keine Bedenken, teilte jedoch mit, dass zum Bebauungsplan erst abschließend Stellung genommen werden könne, wenn die Ergebnisse der Brutvogelkartierung vorliegen. Der NABU gab eine gleichlautende Stellungnahme ab. Für die Belange des Artenschutzes wurde von März bis Juni 2019 eine Brutvogelkartierung durchgeführt, um das potentielle Vorkommen insbesondere der Feldlerche zu überprüfen. Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass keine Feldlerchenbruten und auch keine anderen Boden- und Gehölzbrüter im Plangebiet vorkommen und somit keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden. Diese Ergebnisse wurden der Unteren Naturschutzbehörde und dem NABU zur Verfügung gestellt. Die Behörde und der Verband haben daraufhin von einer ergänzenden Stellungnahme abgesehen.

Nach der öffentlichen Auslegung wurden auf der Grundlage eines Geländehöhenaufmaßes sowie der inzwischen vorliegenden Erschließungsplanung des Erschließungsträgers, die Bezugspunkte zur Bestimmung der Höhen der baulichen Anlagen in Form von Normalhöhennull (NHN) in den Bebauungsplan redaktionell übernommen.

Der Hinweise der Bundeswehr, dass vom Betrieb der Kaserne Luttmersen Emissionen hervorgerufen werden können, wurde redaktionell in die Planbegründung aufgenommen.

Zudem wurde die Planbegründung um die Ergebnisse der Luftbild- und der Kampfmittelauswertung ergänzt.

Anderweitige Planungsabsichten liegen für den Raum nicht vor. Eine gewerbliche Nutzung ist aufgrund der Flächennutzungsplandarstellung (Wohnbauflächen) sowie der räumlichen Nähe zur Wohnbebauung nicht realistisch.

Die Stadt Neustadt am Rübenberge hat mit der Niedersächsischen Landentwicklungsgesellschaft mbH (NLG) einen Erschließungsvertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen in dem die Kosten der Herstellung der Erschließung sowie in einem weiteren Vertrag der externen Kompensationsmaßnahme auf den Erschließungsträger übertragen werden.

Nach erfolgter Abwägung hat der Rat der Stadt Neustadt am Rübenbergen am den Satzungsbeschluss gefasst.

Neustadt am Rübenberge,

Bürgermeister