

**Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Bordenau
Bebauungsplan Nr. 965 A „Questhorst“, 1. Bauabschnitt**

Zusammenfassende Erklärung

1. Inhalte und Ziele der Bauleitplanung

Ziel und Zweck dieses Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauland im Stadtteil Bordenau der Stadt Neustadt a. Rbge. zu schaffen. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans werden die Voraussetzungen für einen nächsten Entwicklungsschritt geschaffen, der in Bordenau mittel- bis langfristig der Konsolidierung oder ggf. sogar leichten Steigerung der Einwohnerzahl dient und damit u.a. auch die Auslastung der öffentlichen und vereinsmäßigen / dorfgemeinschaftlichen Infrastruktur sicherstellen kann. Hierzu ist die Bereitstellung neuen Baulandes erforderlich, weil in Bordenau zwar rechnerisch noch freie Baulücken vorhanden sind, deren Verfügbarkeit aber de facto fast gar nicht gegeben ist. Die Planung trägt ferner der demografischen Entwicklung Rechnung und ermöglicht die Realisierung von generationenübergreifendem Wohnen in einem zentralen Baufeld mit höherer Ausnutzung.

2. Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Dem Vermeidungsgrundsatz gemäß § 19 (1) BNatSchG entspricht die Stadt Neustadt a. Rbge., indem sie einen Landschaftsraum in Anspruch nimmt, der bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist. Den Immissionen in das Gebiet hinein insbesondere durch Fluglärm vom militärischen Flugplatz in Wunstorf sowie auch vom zivilen Verkehrsflughafen Hannover-Langenhagen wird durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen (passiver Lärmschutz) sowie textlichen Festsetzungen Rechnung getragen, sodass gesunde Wohnverhältnisse im künftigen Baugebiet sichergestellt werden können.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange (Umweltbericht)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von rd. 3,5 ha. Der Betrachtungsraum der Umweltprüfung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Schutzgutbezogen werden außerdem Bereiche einbezogen, die von den Auswirkungen betroffen sein können (Mensch und Landschaftsbild).

Für die Belange des Umweltschutzes wurde gemäß § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen wurden ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls durchgeführt. Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die gemeinsam mit den folgenden eingeholten Untersuchungen

- Schalltechnische Untersuchungen zum Fluglärm, Verkehrs- und Freizeitlärm
- Bodengutachten
- Faunistischer Fachbeitrag

eine hinreichend fundierte Bewertung ermöglichen.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung selbst (u.a. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung). Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gemäß § 3 (1) i.V.m. § 4 (1) BauGB und gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

4. Schutzgüter der Umweltprüfung

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften:

Die Bestandsaufnahme des Schutzgutes Pflanzen und Tiere erfolgte durch eine Erfassung der Biotoptypen gemäß Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen im September 2014. Im Zuge der Realisierung der Planung ist mit baubedingten Beeinträchtigungen für Arten und Lebensgemeinschaften zu rechnen. Durch die geplante Bebauung geht Lebensraum für Feldvögel verloren, darunter auch der gefährdeten Feldlerche.

Ziel ist es, die weiteren Planungen so zu gestalten bzw. umzusetzen, dass durch Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen im Hinblick auf das Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ nach Durchführung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben. Um die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang zu sichern, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. **CEF**-Maßnahmen (**continuous ecological functionality**)) erforderlich, deren Lage, Größe und Qualität mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie den Eigentümern / Nutzern der möglichen Flächen abgestimmt und in einem Kompensationsvertrag festgehalten wurden. Bei den übrigen Vogelarten ist keine Verschlechterung des Erhaltungszustands zu erwarten, da sie im Umfeld ähnliche Habitate nutzen können und neue Lebensräume für Vogelarten des Siedlungsraums entstehen.

- Schutzgut Boden:

Im Landschaftsrahmenplan der Region Hannover wird für das Plangebiet keine besondere Wertigkeit des Bodens dargestellt. Die zulässige Versiegelung durch Gebäude und Nebenanlagen wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ I) von max. 0,3 vergleichsweise moderat gehalten. Mit der künftigen Bebauung und der zulässigen Überschreitung der Versiegelung um 25 % der GRZ kann der Boden des Plangebietes bis zu 37,5 % dauerhaft versiegelt werden, im Bereich der Verkehrsflächen sogar bis zu 100 %. Damit erfolgt der Verlust aller ökologischen Bodenfunktionen auf ca. 1,3 ha. Da dies eine erhebliche Beeinträchtigung darstellt, werden entsprechende Maßnahmen zur Kompensation vorgesehen. Durch die Anlage des Regenrückhaltebereichs erfolgen ebenfalls Beeinträchtigungen in die Bodenstruktur. Diese werden durch die geplante naturnahe Gestaltung ausgeglichen.

- Schutzgut Wasser:

Durch die Neuversiegelung in der Größenordnung von 1,3 ha ist eine leichte Verminderung der Grundwasserneubildung und eine Erhöhung des Oberflächenabflusses zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen werden durch die vorgesehene Versickerung, wo immer sie möglich ist sowie durch die Rückhaltung vermieden. Eine Belastung der beiden Gräben wird durch diese Maßnahmen ebenfalls vermieden. Durch die geplanten begleitenden Grünflächen wird der Nährstoffeintrag stark vermindert.

Die lokalen Bedingungen variieren im Plangebiet sehr stark, so dass insgesamt 19 Rammkernsondierungen bis 4 m unter Geländeoberkante (GOK) ausgeführt wurden. Aufgrund der örtlich teilweise stark variierenden Bodenverhältnisse wird empfohlen, eine Niederschlagsversickerung nur auf der Grundlage grundstücksbezogener Gutachten zu planen, welche dann auch Vorschläge für die Bemessung im Einzelfall beinhalten sollten. Für die Fälle bzw. auch Mengen, für die eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück nicht möglich ist, muss eine gedrosselte Abgabe in den Regenwasserkanal in der Straße erfolgen.

Das auf den befestigten öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird zunächst in ein Ringsystem eingeleitet und von dort zu dem in der südlich angrenzenden Grünfläche platzierten Regenrückhaltebecken geleitet, von dem aus die gedrosselte Abgabe über ein entsprechendes Drosselbauwerk in den Horster Bruchgraben erfolgt.

- Schutzgut Luft / Klima:

Die Umwandlung eines Bereichs mit Freiflächenklima in ein mit GRZ 0,3 vergleichsweise locker bebautes Wohngebiet beinhaltet keine erhebliche Beeinträchtigung des Klimas. Geringfügige zusätzliche Luftbelastungen entstehen durch den Gebäudebetrieb (u.a. Heizung) sowie durch den zusätzlichen Anliegerverkehr, der allerdings vor dem Hintergrund der guten Durchlüftung am Ortsrand zu vernachlässigen ist.

- Schutzgut Vielfalt, Eigenart und Schönheit (Landschaftsbild):

Mit der Umwandlung in ein bebautes Gebiet geht ein Stück Kulturlandschaft verloren. Durch die exponierte Lage kann die neue Bebauung auch Veränderungen bis hin zu Störungen für das südlich gelegene Landschaftsschutzgebiet bewirken. Diese werden durch Festsetzung von Pflanzstreifen am neuen Ortsrand vermindert. Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gewährleistet weiterhin, dass ein harmonischer Ortsrand mit einer regionaltypischen Dachlandschaft aus geneigten, rot bis dunkel eingedeckten Dächern geschaffen wird. Die historische Ortssilhouette von Bordenau wird nicht beeinträchtigt.

- Schutzgut Mensch:

Das Plangebiet hat als Teil des freien Landschaftsraumes am Ortsrand Bedeutung für die lokale Erholung. Die an das Plangebiet angrenzenden Wege werden häufig von Spaziergängern und Hundehaltern frequentiert und bleiben weiterhin für Erholungssuchende nutzbar. Die Umwandlung der Ackerfläche in ein Wohngebiet hat nur geringe Auswirkungen auf die Erholung, da durch die geplante Eingrünung und die Gestaltungsauflagen für die Gebäude nur eine geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt.

Durch die Lage im Lärmkorridor des Flugplatzes Wunstorf bestehen Vorbelastungen durch Fluglärm. Um einen hinreichenden Schutz der künftigen Wohnbebauung gegenüber dem Fluglärm sicherzustellen werden Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen (Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109), die gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten.

Hinsichtlich des Freizeitlärms wurden die beiden Sportplätze 'Am Dorfteich' mit den dort erfassten Aktivitäten des örtlichen Sportvereins berücksichtigt, wonach für das Plangebiet mit einer Lärmbelastung von weniger als 45 dB(A) zu rechnen ist. Die Immissionen vom Dorfgemeinschaftshaus das in ca. 100 m Entfernung zum Plangebiet liegt, sind nicht problematisch, da hier bereits mit Blick auf die vorhandene Wohnbebauung in der Nähe entsprechende Auflagen bei der Nutzung zu beachten sind.

Für die Nutzung des dem Plangebiet benachbarten Dorfplatzes sind zwar zahlreiche dorfgemeinschaftliche Veranstaltungen zugelassen, doch ist deren Betrieb weitgehend auf die Tagzeit beschränkt, und die Einhaltung der Immissionswerte für allgemeine Wohngebiete ist ausdrücklicher Bestandteil der Baugenehmigung.

Hinsichtlich des Verkehrslärms sind keine Überschreitungen zulässiger Richtwerte gegeben. Durch das neue Wohngebiet selbst ist eine gewisse Zunahme des Kfz-Verkehrs zu erwarten, wobei die Auswirkungen als relativ gering eingestuft werden.

Zusammenfassend gilt, dass durch die Realisierung dieses B-Plans keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen und seine Erholung zu erwarten sind.

- Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Da mit dem Auftreten archäologischer Funde oder Befunde zu rechnen ist, bedürfen sämtliche Erdarbeiten (dazu zählen auch die Erschließungsarbeiten) im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Historische Ortssilhouetten sind von der Planung nicht betroffen. Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gemäß § 1a BauGB die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz angewendet. Danach müssen die dargestellten Eingriffe zunächst durch geeignete Maßnahmen vermieden oder vermindert und verbleibende Eingriffe ausgeglichen werden. Die durchgeführte Bilanzierung gemäß der „Arbeitshilfe Nordrhein-Westfalen“ stellt den Ausgangszustand und den geplanten Zustand gegenüber. Die Kompensation erfolgt auf einer externen Fläche, die vom Vorhabenträger gestellt und durch entsprechende vertragliche Regelungen (Kompensationsvertrag) mit der Stadt Neustadt a. Rbge. durchgeführt wird. Im anschließenden Monitoring wird die Einhaltung der Zielvorstellungen überprüft.

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die vom Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 24.04.2017 anerkannten Planunterlagen haben in der Zeit vom 24.05.2017 bis einschließlich 26.06.2017 öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. In diesem Zeitraum wurde außerdem eine private Stellungnahme vorgebracht.

Die eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich u.a. auf die Funktionsfähigkeit der inneren Erschließung für die Entsorgung, den Fluglärm und die Flugsicherung, den Oberflächenwasserabfluss, die Gewässerunterhaltung sowie den naturschutzrechtlichen Eingriff.

Ver- und Entsorgung: Die innere Erschließung ist im fortschreitenden Planungsprozess fahrgeometrisch in der Weise optimiert worden, dass die vom Entsorgungsunternehmen „aha“ genannten Anforderungen im Zuge des Straßenausbaus berücksichtigt werden können. Desgleich kann im Zuge der Ausbauplanung die für die Stromversorgung erforderliche Trafostation im öffentlichen Straßenraum untergebracht werden.

Flugsicherung: Aus Flugsicherungsgründen sind Bauvorhaben nur mit einer max. Bauhöhe von 24 m über Grund zulässig. Sollte es bei zukünftigen Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, so sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung bei der zuständigen militärischen Luftfahrtbehörde zu beantragen. Dieser Aspekt wird als Hinweis sowohl in der Begründung abgehandelt als auch in die Planzeichnung aufgenommen. Desgl. Ergeht der Hinweis auf die Auffassung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw), dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz / Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

Wasserabfluss: Das Oberflächenwasser wird - wo immer möglich - der Versickerung zugeführt. Da dies aufgrund der Bodenverhältnisse kleinräumlich betrachtet sehr unterschiedlich ausfallen kann, wird zusätzlich ein Regenrückhaltebecken geschaffen, von dem eine gedrosselte Ableitung in die angrenzenden Fließgewässer erfolgt. Es werden Gewässerrandstreifen in jeweils 5 m Breite festgesetzt, auf denen der Bewuchs durch textliche Festsetzungen so geregelt wird, dass sie jederzeit für die Gewässerunterhaltung zur Verfügung stehen und diese nicht durch irgendwelchen Aufwuchs behindert wird.

Die tiefsten überbaubaren Grundstücksbereiche im Südosten liegen bei ca. 42,0 m bis 42,5 m NN und somit oberhalb des Extremhochwassers HQ 200, das bis etwa 41,5 m NN ansteigen kann, so dass auch der höchste zu erwartende Grundwasserstand in diesem Bereich liegen wird.

Externer Ausgleich: Die erforderliche Kompensation erfolgt gemäß Umweltbericht mit einer externen Maßnahme. Dafür steht in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) eine 2,55 ha große Fläche in der Gemarkung Bordenau zur Verfügung, auf der vornehmlich das hier vorhandene Intensivgrünland extensiviert wird; außerdem wird auf dieser Fläche auch der verloren gehende Lebensraum der Feldlerche kompensiert.

6. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt werden, wodurch der Großteil der Flächen weiterhin mit Agrochemikalien und Düngergaben belastet würde. Die Durchlässigkeit des Bodens und die Bedeutung der Flächen für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima blieben erhalten.

7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt als Wohnbaufläche dargestellt. Sie liegt sehr günstig zu den dörflichen Infrastruktureinrichtungen (Grundschule, Sportplatz, Dorfgemeinschaftshaus) und soll deshalb vorrangig entwickelt werden.

8. Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan 965 A „Questhorst“, 1. Bauabschnitt wird ein neues Wohngebiet planungsrechtlich vorbereitet. Das 3,5 ha große Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Bordenau; es weist überwiegend Ackerflächen auf und außerdem Grünland, das teilweise brach liegt.

Es hat eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Schutzgüter der Umweltprüfung. Artenschutzrechtlich hat das Gebiet Bedeutung als Teillebensraum von europäischen Vogelarten, darunter auch der gefährdeten Feldlerche, sowie Jagdgebiet von Fledermäusen (streng geschützte Arten von gemeinschaftlichem Interesse). Das Vorkommen von weiteren Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kann aufgrund der Ausprägung des Gebiets ausgeschlossen werden.

Durch die Planung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen zu erwarten. Die bereits vorhandene Vorbelastung durch Fluglärm wird durch Festsetzungen zum passiven Schallschutz aufgegriffen. Die der Erholung dienenden Wegeverbindungen bleiben erhalten.

Gemäß der naturschutzfachlichen Eingriffsbewertung sind erhebliche Beeinträchtigungen durch die Umwandlung von Acker- und Grünlandflächen in versiegelte Flächen zu erwarten. Diese werden durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes kompensiert. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten nicht ein, da für den Verlust von Lebensraum der Feldlerche eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (sog. CEF-Maßnahme) durchgeführt wird.

Für das Landschaftsbild sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da eine landschaftsgerechte Eingrünung erfolgt und Gestaltungsauflagen regionaltypische Bauformen gewährleisten.

Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Umsetzung dieses Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne der Umweltprüfung zu erwarten sind.

Neustadt a. Rbge., den __.__.2021

Bürgermeister