

Stadt Neustadt a. Rbge.

# Zusammenfassende Erklärung

gem. § 6a Abs. 1 Baugesetzbuch

## 43. Änderung des Flächennutzungsplans „Vor dem Linnenbalken“



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2019 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausgearbeitet,  
Hannover im Mai 2021

**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](http://www.geffers-planung.de)  
E-Mail: [vogel@geffers-planung.de](mailto:vogel@geffers-planung.de)

In Zusammenarbeit mit

**pu** Planungsgruppe  
Umwelt

Stiftstraße 12  
30159 Hannover  
Tel. 0511/51949780

## 1. Einleitung

Der 43. Änderung des Flächennutzungsplans 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 der 43. Änderung des Flächennutzungsplans liegt am Westrand des Stadtteils Hagen. Der Änderungsbereich umfasst die landwirtschaftlich genutzten Flächen am westlichen Siedlungsrand von Hagen, westlich der bestehenden Mischgebietsdarstellung, auf der Westseite der Hagener Straße. Außerdem sind wurden die zwischen der Ackerfläche und der gemischten Baufläche liegenden Teile der Gartengrundstücke im Südosten des Änderungsbereichs in den Änderungsbereich einbezogen.

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplans ist der weiterhin bestehende Bedarf an Wohngrundstücken in Neustadt a. Rbge. Der Änderungsbereich hat eine Größe von 5,0 ha. Ziel der Planänderung ist die Ausweitung des Siedlungsbereichs von Hagen auf die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen den im wirksamen Flächennutzungsplan bereits dargestellten gemischten Bauflächen entlang der Hagener Straße und der 110 kV-Hochspannungsfreileitung. Weiteres Ziel ist eine landschaftsgerechte Eingrünung des neuen Ortsrandes.

Allgemeiner Zweck der 43. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Deckung des Bedarfs an Wohngrundstücken in der Stadt Neustadt a. Rbge..

Die geplante Erweiterung der Wohnbebauung wird als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt.

Am westlichen Rand des Geltungsbereichs wird eine Grünfläche dargestellt, , um einen harmonischen Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft zu erreichen.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Bestandserfassung der Tiere, Pflanzen und der biologischen Vielfalt wurden die Biotoptypen anhand des Biotoptypenschlüssels NRW sowie der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008) kartiert. Dies 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. Für die Ermittlung der faunistischen Lebensraumfunktion des Änderungsbereichs wurde in Abstimmung mit der UNB Region Hannover eine Erfassung der Brutvögel mittels Revierkartierung im Bereich des 1. sowie der zukünftig geplanten Bauabschnitte des Gebietes „Vor dem Linnenbalken“ von Mitte März bis Anfang Juli 2019 (vgl. Abia 2019) durchgeführt.

Unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse sind aufgrund der vorliegenden Untersuchung nicht erkennbar. Insgesamt wurden im Rahmen der Untersuchung für den gesamten Entwicklungsbereich Linnenbalken 10 Brutvogelarten nachgewiesen. Hinzu kommen zehn Arten, die das Gebiet zur Nahrungssuche bzw. beim Durchzug nutzten oder es überflogen. Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet damit 22 Vogelarten nachgewiesen. Lediglich der

Brutverdacht eines Feldlerchenpaares südwestlich des Änderungsbereiches im Bereich der offenen Feldflur ist für das Vorhaben relevant.

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 Versickerung des Oberflächenwassers, Bauzeitenregelungen und der Bodenschutz beschrieben.

Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bereitet die Flächennutzungsplanänderung erhebliche Beeinträchtigungen der Belange des Umweltschutzes, insbesondere die des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) vor.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten ist die Baufeldräumung (Beseitigung von Oberboden) und die Entfernung von Gehölzstrukturen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit zwischen 01. März und 30. September) durchzuführen.

Für den Verlust eines Brutreviers der Feldlerche durch die bauliche Entwicklung im Bereich Linnenbalken wird zur Verbesserung der Lebensraumfunktionen für die Feldlerche ein rd. 2.000 m<sup>2</sup> großer Brachestreifen als CEF-Maßnahme rd. 1,8 km östlich des Änderungsbereichs entwickelt.

Weiterhin ist zum Ausgleich für den ersten Bauabschnitt als externe Kompensationsmaßnahme eine Obstwiese ca. 300 m östlich des Änderungsbereichs auf einer Ackerfläche nördlich der Hagener Straße vorgesehen. Die Festlegung des Ausgleichs für den 2. und 3. Bauabschnitt erfolgt im jeweiligen Bebauungsplanverfahren.

Das Landschaftsbild ist von der geplanten Nutzung nur geringfügig betroffen. Die geplanten Wohnbauflächen sind bereits an zwei Seiten von bebauten Grundstücken begrenzt. Durch die Festsetzung zur Eingrünung am Nordrand werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden. Aufgrund der geplanten Erweiterung der Bebauung nach Osten wird eine Eingrünung am Ostrand nicht erforderlich.

Zusammenfassend ergibt sich nach Durchführung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Aufgrund der Lage des Änderungsbereichs im Einwirkungsbereich der Bahnstrecke und der Kreisstraße ist die geplante Wohnbebauung erheblichen Verkehrslärmbelastungen ausgesetzt. Um die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, werden daher in den Bebauungsplänen, die aus den Darstellungen der 43. Änderung entwickelt werden, die notwendigen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt.

Andere Belange des Umweltschutzes werden nicht erkennbar beeinträchtigt.

### **3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Aus der **Öffentlichkeit** wurden im Aufstellungsverfahren keine Vorschläge oder Bedenken vorgebracht.

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

Der *Region Hannover* ging es im Wesentlichen um das Schutzgut Boden und Fläche sowie die Belange des Artenschutzes. Die Vorschläge wurden berücksichtigt.

Der Vorschlag des *Gewerbeaufsichtsamtes* zur Schaffung einer Abstandsfläche zwischen Autohaus und Wohnbebauung wurde mangels Notwendigkeit nicht berücksichtigt.

Die Bedenken der *Industrie- und Handelskammer* zu möglichen Immissionskonflikten zwischen Wohnbebauung und dem Autohaus an der Hagener Straße wurden durch Untersuchung der Betriebsabläufe in einem schalltechnischen Gutachten und Anpassung der Baugenehmigung berücksichtigt.

Die Anmerkungen des *Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie* zum Bodenschutz wurden durch Ergänzung der Begründung berücksichtigt.

Die Bedenken der *Landwirtschaftskammer* zur Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen wurden zurückgestellt. Dem Belang der Deckung des Wohnbedarfs wurde aufgrund fehlender Innenentwicklungspotentiale der Vorrang vor den Belangen der Landwirtschaft eingeräumt.

Der *Nabu, Ortsverein Neustadt*, hat insbesondere

- die Notwendigkeit der geplanten Ausweisung von Wohnbauflächen angezweifelt. Den Bedenken des Nabu wurde aufgrund fehlender Innenentwicklungspotentiale nicht gefolgt.
- gefordert, dem Vorkommen der Feldlerche Rechnung zu tragen. Dem Vorschlag wurde durch die Festlegung einer CEF-Maßnahme für die Feldlerche gefolgt.
- die Sicherung einer Wildgehölzfläche auf den bestehenden Hausgärten am Ostrand des Änderungsbereichs gefordert. Dem Vorschlag wurde auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht gefolgt.
- Vorschläge zur westlichen Ortsrandeingrünung gemacht. Diese betreffen die verbindliche Bauleitplanung. Sie werden teilweise auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.

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 Hagen würde der Verzicht auf die Planung dazu führen, dass Einwohner(innen) aus Hagen wegziehen müssten, um ihren Wohnbedarf zu decken. Das möchte die Stadt auf jeden Fall vermeiden. Deshalb wurde die „Nullvariante“ verworfen.

Für die geplante Entwicklung von Wohnbauflächen im Ortsteil Hagen wurden insgesamt 12 alternative Standorte untersucht. Im Ergebnis wurde der räumliche Geltungsbereich der 43. Änderung des Flächennutzungsplans aufgrund des größten Entwicklungspotentials, der Nähe zur S-Bahnhaltestelle und der Eigentumsstruktur gewählt.

Neustadt a. Rbge., den \_\_\_\_\_

---

Bürgermeister