

Stadt Neustadt a. Rbge.

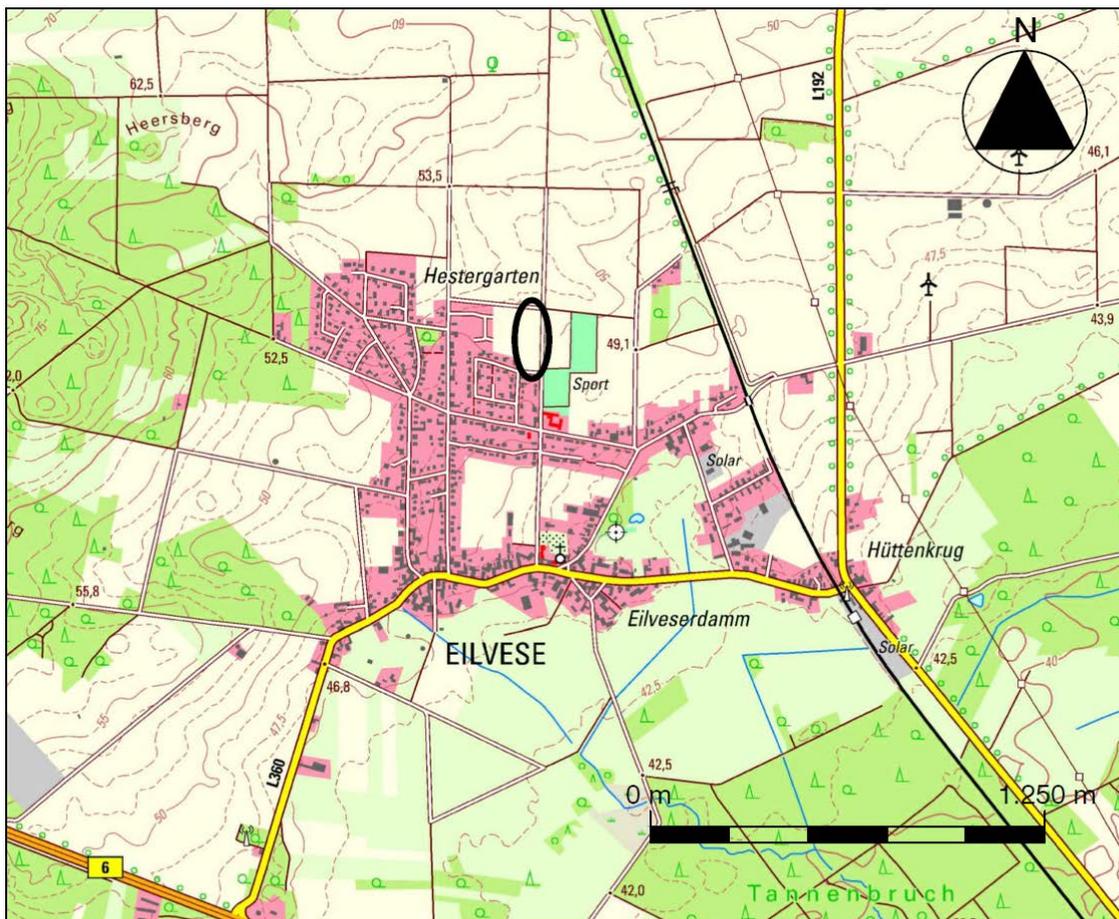
Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch

Bebauungsplan Nr. 373C

„Im Dahle - 3. Bauabschnitt“

mit örtlicher Bauvorschrift



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2020  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Ausgearbeitet,
Hannover im April 2022

Susanne Vogel ■
■ Architektin
■ Bauleitplanung

Gretchenstraße 35
30161 Hannover
Tel.: 0511-394 61 68

E-Mail: vogel@planungsbuero-vogel.de
Internet: www.planungsbuero-vogel.de

In Zusammenarbeit mit

 **Planungsgruppe
Umwelt**

Dipl.-Ing. Irmgard Peters
Stiftstraße 12
30159 Hannover
Tel. 0511/51949780
i.peters@planungsgruppe-umwelt.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. 373C „Im Dahle - 3. Bauabschnitt“ liegt am Nordrand der Ortslage von Eilvese, zwischen dem Baugebiet „Im Dahle, 2. Bauabschnitt“ und der Verlängerung der Straße „Zum Eisenberg“. Es wird im Süden vom Buchfinkenweg begrenzt und im Norden von einem Feldwirtschaftsweg.

Das Plangebiet ist rd. 1,4 ha groß.

Ziele des Bebauungsplans sind

- eine Wohnbebauung in offener Bauweise als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser und
- die Eingrünung der geplanten Wohnbebauung nach Norden zur freien Landschaft.

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

Die geplanten Wohngrundstücke werden als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt, um ggf. auch ein Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen, wie dies in Eilvese typisch ist. Um eine Bebauung in offener Bauweise mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern zu ermöglichen, wird im Plangebiet überwiegend eine GRZ von 0,3 zugelassen. Durch die Begrenzung der Versiegelung durch Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen auf maximal 50 % der festgesetzten GRZ ergibt sich ein Versiegelungsgrad von maximal 45 % der Baugrundstücke. Im zentralen Bereich des Plangebiets am Westrand wird eine Ausnutzung mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Das dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und ermöglicht auch die Errichtung einer dichteren Bebauung mit Mehrfamilienhäusern.

Das Maß der baulichen Nutzung wird außerdem durch die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse begrenzt. Dafür werden zwei Bereiche unterschieden: Für die Baugrundstücke am Nord- und Westrand wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal eines begrenzt. Das ermöglicht eine Abstufung der Höhenentwicklung zur freien Landschaft. Für die übrigen Grundstücke werden zwei Vollgeschosse zugelassen. Um eine optimale Ausnutzung zu erreichen, werden die zwei Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben.

Neben der Zahl der Vollgeschosse wird zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zusätzlich die Höhenentwicklung der Gebäude geregelt.

Die Verkehrserschließung erfolgt von Westen über die Straßen „Am Hestergarten“, „Im Daale“ und „Winneworpskamp“ sowie von Süden über den Buchfinkenweg. Zum Schutz vor dem Verkehrslärm durch die Bahnstrecke Hannover – Bremen werden innerhalb des Plangebiets „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ festgesetzt. Auf Grund der Untergrundverhältnisse ist davon auszugehen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet auf den Grundstücken möglich ist.

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) erfasst. Dies ist zugleich Grundlage für die Eingriffs-Ausgleichsbilanz. Im Geltungsbereich wurden keine Biotopstrukturen ermittelt, die nicht in vergleichbarer Qualität und überschaubaren Zeiträumen wieder herzustellen sind. Dies entspricht den Erkenntnissen des Landschaftsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge. (2007) und dem Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (2013).

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. Ergänzend zu den Bestandsaufnahmen für den 1. und 2. Bauabschnitt wurde zur Ermittlung der faunistischen Lebensraumfunktion des Plangebiets eine Brutvogelerfassung von März bis Juni 2021 durchgeführt. Auf eine Potenzialeinschätzung der Lebensraumfunktion für Fledermäuse wurde im 3. Bauabschnitt aufgrund gänzlich fehlender Gehölze verzichtet.

Insgesamt wurden im Rahmen der Untersuchungen für den 3. Bauabschnitt sieben Vogelarten im Gebiet nachgewiesen. Zwei Arten sind in dem Gebiet als randliche Brutvögel zuzurechnen, die anderen fünf Arten sind Nahrungsgäste bzw. überflogen das Gebiet. Bei allen ermittelten Vogelarten, mit Ausnahme der Feldlerche, ist davon auszugehen, dass es zu keinen Beeinträchtigungen kommt. Aufgrund der Kartierungsergebnisse ist vom Verlust eines Brutrevieres der Feldlerche auszugehen. Da die gefährdete Feldlerche bereits aktuell einen ungünstigen Erhaltungszustand aufweist, ist sie in besonderer Weise betroffen. Um eine weitere Verschlechterung der lokalen Situation zu vermeiden und um gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang zu sichern, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig (CEF-Maßnahmen).

Der Boden innerhalb des Plangebietes ist aufgrund langjähriger ackerbaulicher Nutzung verändert und in seiner Funktion für den Naturhaushalt eingeschränkt, so dass lediglich eine allgemeine Bedeutung vorliegt. Die Berücksichtigung der unvermeidbaren Beeinträchtigungen erfolgt im Rahmen der Biotopkompensation.

Aufgrund der Untergrundverhältnisse ist die Versickerung des Oberflächenwassers aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 im Plangebiet weiterhin möglich ist. Die Versickerungsfunktion des Bodens bleibt damit erhalten, weitere Maßnahmen sind nicht geboten.

Aufgrund der vorgefundenen klimatischen Situation und geringer Empfindlichkeit sowie der geringen Bebauungsintensität (offene Bauweise) ist nicht von einer erheblichen klimatischen oder lufthygienischen Beeinträchtigung auszugehen. Die geplante, ortstypische Siedlungsstruktur lässt auch nicht erwarten, dass der Kaltlufteinwirkungsbereich innerhalb der Siedlungsflächen gestört wird.

Die geplante Wohnbebauung überprägt die hier ackerbaulich genutzte Landschaft mit einem aktuell geringen Erlebniswertes. Der Ostrand des Plangebiets ist entlang der angrenzenden Wegeparzelle bereits durch einen Gehölzstreifen eingegrünt, an den sich weiter östlich der Sportplatz anschließt. Aufgrund der geplanten überwiegend lockeren Wohnbebauung und der

festgesetzten Anpflanzungsbindung ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen.

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.

Die Versiegelung bisher unversiegelten Bodens wird so weit minimiert, dass die Planungsziele noch erreichbar sind und dies mit anderen Belangen vereinbar ist.

Die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken wird verbindlich vorgeschrieben, um Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes zu minimieren.

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm durch die Bahnstrecke Hannover – Bremen werden innerhalb des Plangebiets „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ festgesetzt.

Die Festsetzung des Pflanzstreifens am Nordrand des Plangebiets dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen sowie der Neugestaltung des Landschaftsbildes. Die „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen“ dient der landschaftlichen Einbindung des neuen nördlichen Siedlungsrandes mit standortheimischen Obst- und Laubbäumen.

Trotz der Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung von Beeinträchtigungen ergibt sich in der Gesamtbilanz eine Verschlechterung gegenüber dem bisherigen Zustand von Natur und Landschaft. Diese erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts muss ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgt im Plangebiet durch Entwicklung der o. g. Ortsrandeingrünung nach Norden und die Anpflanzung von Einzelbäumen im Straßenraum. Der weitere Ausgleich für den 3. Bauabschnitt wird auf einer externen Kompensationsfläche in der Gemarkung Eilvese erfüllt. Dazu wird auf Maßnahmen zum Ausgleich in einem Umfang von rd. 2.180 m² zurückgegriffen, die als sogenannte Pool-Maßnahmen im Zusammenhang mit den vorherigen Bauabschnitten entwickelt worden sind. Auf dem Flurstück 45/1, Flur 5, Gemarkung Eilvese werden auf einer ca. 2,3 ha großen ackerbaulich genutzten Fläche magere Mähwiesen entwickelt. Die Ausgleichsmaßnahme wird durch eine vertragliche Vereinbarung gesichert.

Für den Verlust eines Brutreviers der Feldlerche durch die Realisierung der vorliegenden Planung (3. BA) wird nördlich des Plangebietes in der angrenzenden Feldflur auf ca. 3.000 m² ein Brachestreifen als CEF-Maßnahme entwickelt, den Lebensraum der Feldlerche aufwertet und damit eine höhere Revierdichte im Umfeld ermöglicht. Die vorgesehene CEF-Maßnahme für den vorliegenden Bauabschnitt ergänzt eine vergleichbare Maßnahme für Beeinträchtigungen aus der Planung zum 2. BA.

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

Zusammenfassend verbleiben nach Durchführung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

Andere Belange des Umweltschutzes werden nicht erkennbar beeinträchtigt.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Aus der **Öffentlichkeit** wurden zum 3. Bauabschnitt keine Äußerungen und Stellungnahmen eingereicht.

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

Die **Region Hannover** hat zu verschiedenen Themen Hinweise gegeben, die in der Regel berücksichtigt worden sind, soweit sie für die Planung von Relevanz sind und noch nicht implementiert waren. Darüber hinaus hat die Region Hannover vorgetragen:

- die Planung soll dahingehend verändert werden, dass vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Schaffung von Wohnraum die Bebauungsdichte erhöht wird, um verbindlich mehr Wohneinheiten zu schaffen. Diesen Vorschlag nimmt die Stadt nicht auf, weil nach ihrer Auffassung mit der vorliegenden Planung ein geeignetes Maß an städtebaulicher Dichte erreicht werden wird, wie dies vor dem Hintergrund des dörflichen Charakters von Eilvese angemessen und vertretbar ist.

Das **LGLN Regionaldirektion Hameln – Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst** hat insbesondere

- auf die unvollständige Beurteilung des Plangebietes auf einen allgemeinen Verdacht auf Kampfmittel hingewiesen. Diesen Sachverhalt hat die Stadt in die Begründung aufgenommen. Der Kampfmittelverdacht ist bei der Durchführung der Planung zu beachten.

Der **Naturschutzbeauftragte westlich der Leine** hat

- darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Betroffenheit eines Brutpaares Feldlerche das Feldlerchenpapier der Region Hannover berücksichtigt werden soll. Dem folgt die Stadt mit der Planung.
- Regelungen zur Vermeidung sogenannter „Schottergärten“ aufgenommen werden sollen. Die Stadt hat eine entsprechende textliche Festsetzung aufgenommen.
- Anfallendes Regenwasser solle auf den Grundstücken versickert und dies von der Stadt alle 5 Jahre kontrolliert werden. Die Versickerung auf den Grundstücken ist in der Planung vorgesehen. Da anderweitige Alternativen für die Oberflächenentwässerung im Plangebiet nicht vorgesehen sind, hält die Stadt eine Regelung für einen Kontrollturnus für obsolet.

Der **Naturschutzbund – NABU – Ortsverband Neustadt** fordert in seiner Stellungnahme im Wesentlichen

- im 3. Bauabschnitt eine (stärker) verdichtete Bauweise verbindlich festzusetzen. Die Stadt hat die Belange des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie mit landwirtschaftlichen Nutz- und Produktionsflächen in ihrer städtebaulichen Konzeption intensiv erwogen und mit anderen, z. T. entgegenstehenden Belangen abgewogen. Aus der Sicht der Stadt ermöglichen die beschlossenen Festsetzungen des Bebauungsplans eine Ausnutzung, die hinsichtlich der erzielbaren Siedlungsstruktur und -dichte im ländlichen Eilvese gerade noch vertretbar ist. Eine dichtere Bebauung wäre dorfuntypisch und fügte sich nicht mehr in die Umgebung ein. Der Vorschlag bleibt daher nicht berücksichtigt.
- auch am östlichen Siedlungsrand eine Verpflichtung zur landschaftsgerechten Eingrünung aufzunehmen. Da auf der Ostseite des Feldwirtschaftsweg „Zum Eisenberg“ bereits Bäume und Sträucher existieren, die zur Eingrünung des neuen Baugebiets beitragen und etwa

100 m östlich des Plangebiets der Sportplatz von Eilvese das Baugebiet ebenfalls zur freien Landschaft abschirmt, hält die Stadt eine weitere Eingrünung und entsprechende Festsetzungen für verzichtbar und folgt dem Vorschlag nicht.

Der **Hannoversche Wander- und Gebirgsverein e. V.** hat keine Bedenken gegen die Planung, wenn

- die nördliche Eingrünung erfolgt, die Bauhöhe nördlich begrenzt wird, die Fassade blendfrei ist (kein weiß) und weitere Ausgleichsmaßnahmen an den bekannten Wanderwegen in Richtung Hagen mit z.B. Blühstreifen oder Hecken erfolgen. Die nördliche Eingrünung ist in der Planung vorgesehen, ebenso die Bauhöhenbegrenzung. Eine Regelung der Fassadengestaltung hält die Stadt für nicht erforderlich. Ergänzende Maßnahmen zum Ausgleich nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen sind nicht erforderlich. Die von der Stadt vorgesehene CEF-Maßnahmen und die Maßnahmen zum Ausgleich sind aus Sicht der Stadt wegen ihrer Lage wirkungsvoller als Maßnahmen entlang von Wanderwegen. Die Stadt hält diesbezüglich an ihrem Konzept fest und folgt dem Vorschlag nicht.

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 äußeren Erschließung durch den 2. Bauabschnitt 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 _____

Bürgermeister