

Stadt Neustadt a. Rbge.  
Stadtteil Borstel



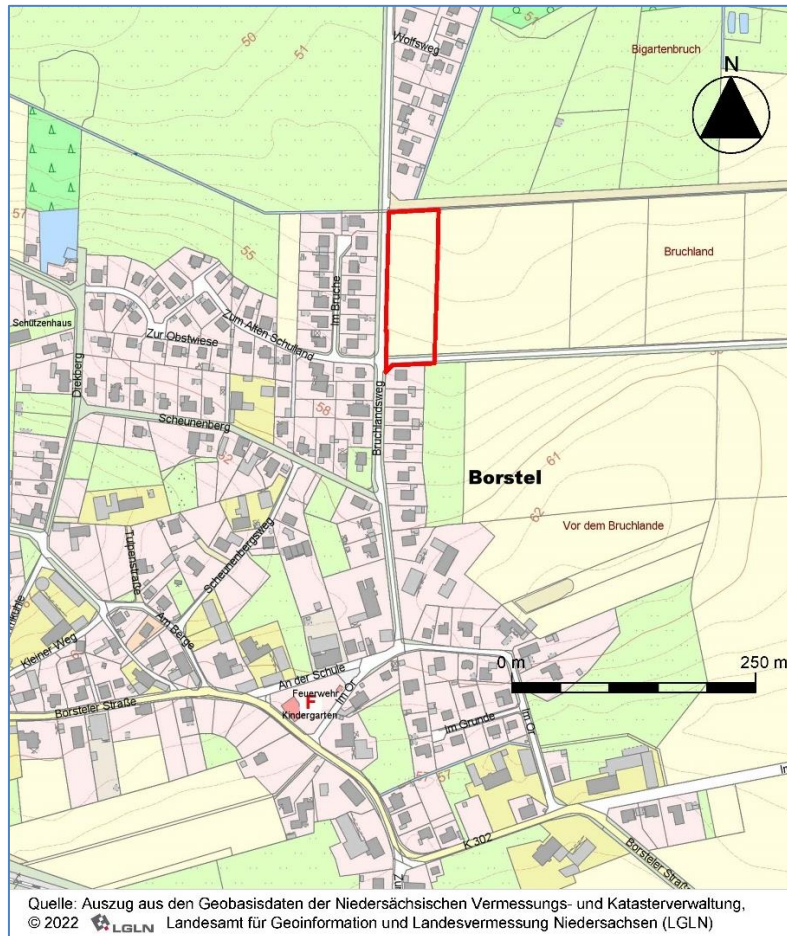
NEUSTADT  
AM RÜBENBERGE

# Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch

## Bebauungsplan Nr. 520A

„Östlich Bruchlandsweg – 1. Bauabschnitt“  
mit örtlicher Bauvorschrift



Ausgearbeitet,  
Hannover im November 2023

Susanne **Vogel** ■  
■ Architektin  
■ Bauleitplanung

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

E-Mail: [vogel@planungsbuero-vogel.de](mailto:vogel@planungsbuero-vogel.de)  
Internet: [www.planungsbuero-vogel.de](http://www.planungsbuero-vogel.de)

In Zusammenarbeit mit

**pu** Planungsgruppe  
Umwelt

Dipl.-Ing. Irmgard Peters  
Stiftstraße 12  
30159 Hannover  
Tel. 0511/51949780  
[i.peters@planungsgruppe-umwelt.de](mailto: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 Bebauungsplan Nr. 520A „Östlich Bruchlandsweg – 1. Bauabschnitt (BA)“ mit örtlicher Bauvorschrift liegt am Nordostrand der Ortslage von Borstel. Es schließt unmittelbar an die südlich und westlich gelegene Wohnbebauung innerhalb des Siedlungsbereichs von Borstel an und grenzt nördlich an die im Stadtteil Nöpke gelegene Wohnbebauung. Das Plangebiet hat eine **Größe von rd. 0,8 ha**.

**Ziel** des Bebauungsplans ist eine Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen. Daneben sollen für ein Wohngebiet typische Versorgungseinrichtungen, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig sein.

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

Um das o. g. Ziel zu erreichen, wird ein „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) festgesetzt. Geplant sind Gebäude in offener Bauweise, als Einzel- oder Doppelhäuser. Für sie wird eine Grundflächenzahl (**GRZ**) von 0,25 zugelassen. Die **Zahl der Vollgeschosse** wird auf maximal eines begrenzt. Das entspricht der in Borstel üblichen Wohnbebauung. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch **Baugrenzen** festgesetzt, um ausreichende Abstände zu erreichen zu den Straßen (für Vorgärten oder Vorplätze), zu den landwirtschaftlichen Flächen am Ostrand und zur Sickermulde am Nordrand des Plangebiets. Mit der **Erschließung** über den Bruchlandsweg sowie einer neuen Straße in östlicher Richtung zur Sicherung einer Erschließung für weitere Bauabschnitte wird eine den Anforderungen des § 4 NBauO genügende Verkehrerschließung gewährleistet.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch den Bebauungsplan werden die vorhandenen intensiv genutzten Ackerflächen überplant. Aufgrund der aktuell intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebiets und fehlender wertgebender Lebensraumstrukturen ist daher grundsätzlich von einer geringen Bedeutung und Betroffenheit der Schutzgüter auszugehen.

Um die Auswirkungen auf Tierarten beurteilen zu können, wurde eine Revierkartierung für Brutvögel durchgeführt. Die Kartierung hat die geringe Bedeutung bestätigt. Störimpfindliche Arten wurden nicht nachgewiesen, auch nicht im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes. Aufgrund dieser Ergebnisse ist auszuschließen, dass bei Umsetzung der Planung Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden.

Schutzgebiete oder -objekte des Naturschutzrechts sind durch die Planung nicht betroffen.

Bei Umsetzung der Festsetzungen des B-Planes werden bisher unversiegelte Bodenflächen dauerhaft versiegelt und dadurch die Wertigkeiten der dort bisher vorkommenden Lebensräume (Biotope) gemindert. Die Kartierung und Bewertung der Biotope erfolgte durch Luftbilddauswertung und Überprüfung im Gelände anhand des Biotoptypenschlüssels NRW sowie der

„Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008) und der aktuellen Biotoptypen-Liste NRW (LANUV 2020) als Grundlage für die Eingriffs-Ausgleichsbilanz. Weder im Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (2007) noch im LRP der Region Hannover sind für das Plangebiet besondere Wertigkeiten für das Schutzgut Biotope/Pflanzen ausgewiesen.

Dem Vermeidungsgebot des § 15 Abs. 1 BNatSchG wurde durch entsprechende Maßnahmen, wie Gestaltungsvorschriften, Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet, Anpflanzungen auf den Baugrundstücken, Rechnung getragen. Dennoch zeigt die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung auf der Grundlage der Biotopkartierung, dass unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen verbleiben, die durch planexterne Maßnahmen zum Ausgleich nach BauGB kompensiert werden. Als Maßnahme zum Ausgleich wird dafür eine rund 2.300m<sup>2</sup> große Ackerfläche auf dem nördlichen Teil des Flurstücks 3/1, Flur 1, Gemarkung Dudensen, zu einer mageren, artenreichen Mähwiese entwickelt. Die Durchführung der Maßnahmen zum Ausgleich erfolgt spätestens in der Vegetationsperiode nach Rechtskraft des Bebauungsplanes. Sie werden durch eine vertragliche Vereinbarung gesichert und von der Stadt überwacht.

Aufgrund der klimatischen Situation und der geringen Bebauungsintensität ist nicht von einer erheblichen klimatischen oder lufthygienischen Beeinträchtigung auszugehen.

Die Planung überprägt die ackerbaulich geprägte Landschaft in Borstel nur kleinflächig. Aufgrund der vorgesehenen lockeren Bebauung, der Vorgaben zur Gestaltung der Gebäude, der festgesetzten Anpflanzungen sowie des geringen Erlebniswertes der Landschaft wird Landschaftsbildes nur unerheblich beeinträchtigt.

Zusammenfassend bleiben nach Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zurück. Andere Belange des Umweltschutzes werden nicht erkennbar beeinträchtigt.

Besondere Schwierigkeiten sind bei der Erstellung des Umweltberichts nicht aufgetreten.

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

Aus der **Öffentlichkeit** wurden 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. Auch aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen von Seiten der Region „grundsätzlich keine Anregungen und Bedenken“. Die ergänzenden ausführlichen Hinweise der Bodenschutzbehörde sind von der Stadt zur Kenntnis genommen worden.

Der Empfehlung des **Kampfmittelbeseitigungsdienstes des LGLN** eine Luftbildauswertung durchführen zu lassen, ist die Stadt Neustadt a. Rbge. gefolgt.

Der **Naturschutzbund – NABU Neustadt am Rübenberge e.V.** hat Vorschläge zu den Themen Schottergärten und Solaranlagen auf Dachflächen gemacht, die aufgrund gesetzlicher Regelungen keiner Festsetzungen im B-Plan bedürfen. Der Vorschlag für einen Ackerrandstreifen

als CEF-Maßnahme ist die Stadt nicht gefolgt, weil eine solche aufgrund der Ergebnisse der Umweltprüfung nicht erforderlich ist.

Vorschläge des **Hannoverscher Wander- und Gebirgsverein e.V.** zum Thema Schottergärten und einem Verbot von Wood Plastic Composite Zäunen sind im B-Plan wegen einer gesetzlichen Regelung nicht erforderlich oder wurden in der Örtlichen Bauvorschrift aufgenommen. Ein Vorschlag zur Erhaltung eines Weges konnte nicht umgesetzt werden, da er außerhalb des Plangebietes verläuft.

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 Borstel würde der Verzicht auf die Planung dazu führen, dass Einwohner und Einwohnerinnen aus Borstel 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. Insoweit wurde das Plangebiet bereits aus mehreren Optionen ausgewählt und ist daher für die Planung geeignet.

Vor dem Hintergrund, dass im Umfeld des Plangebietes bereits Wohnbebauung sowie notwendige Infrastrukturen und Erschließungsstraßen bestehen, ist die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit verhältnismäßig geringen Konflikten verbunden. Zerschneidungseffekte und Umweltbeeinträchtigungen treten lediglich in geringem Umfang auf, so dass der Standort insgesamt als günstig anzusehen, und, auch im Sinne der Nachhaltigkeit, ein ausgewogener Kompromiss zwischen dem Ziel der baulichen Erweiterung und des Erhalts der Funktionen von Natur und Landschaft ist.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets und der vorhandenen Erschließungsanlagen sieht die Stadt keine andere Möglichkeit, um das oben angegebene Ziel, das mit dem Bebauungsplan verfolgt wird, zu erreichen.

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

---

Bürgermeister