

Stadt Neustadt a. Rbge.

# Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch

## Bebauungsplan Nr. 513B

### „Vor dem Linnenbalken - 2. Bauabschnitt“

mit örtlicher Bauvorschrift



NEUSTADT  
AM RÜBENBERGE



Ausgearbeitet,  
Hannover im Juli 2024

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)

## 1. Einleitung

Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist 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 Nr. 513B „Vor dem Linnenbalken - 2 Bauabschnitt“ liegt im Stadtteil Hagen, zwischen den Straßen „Zum Bahnhof“, dem Feldwirtschaftsweg im Süden und der „Hagener Straße“. Er schließt an den ersten Bauabschnitt des Entwicklungsbereichs „Vor dem Linnenbalken“ an (Bebauungsplan Nr. 513A). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rd. 1,7 ha.

Allgemeine Ziele des Bebauungsplans sind

- eine Wohnbebauung vorrangig mit Einfamilienhäusern (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- die Erweiterung der Spielplatzfläche aus dem 1. BA,
- eine Sickerfläche an der südöstlichen Ecke des Plangebiets zur Sicherung der Oberflächenentwässerung,
- die Sicherung der Erschließung des westlich angrenzenden, geplanten 3. BA.

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

Mit dem zweiten Bauabschnitt wird der zweite Schritt der Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Vor dem Linnenbalken“ für den Stadtteil Hagen planungsrechtlich abgeschlossen.

Die geplanten Wohngrundstücke sind als Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Neben Wohnhäusern sollen auch die für ein Wohngebiet typischen Versorgungseinrichtungen, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig sein.

Für die geplante Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser in offener Bauweise wird die Versiegelung durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 begrenzt. Am Südrand des Plangebiets wird die offene Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt, um eine lockerere Bebauung als harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu erreichen.

Durch die Begrenzung der Versiegelung von Stellplätzen, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen auf maximal 50 % der festgesetzten GRZ ergibt sich ein Versiegelungsgrad auf den Baugrundstücken von maximal 45 %.

In den Bereichen, die sich an bestehende Bebauung anschließen bzw. zur Fläche des 1. und möglichen 3. BA sind zwei Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig. Für die Baugrundstücke am Südrand zur freien Landschaft wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal eines begrenzt. Das ermöglicht eine Abstufung der Höhenentwicklung zur freien Landschaft.

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die neue Haupteerschließungsstraße „Am Linnenbalken“ des 1. BA, welche im Norden an die Straße „Zum Bahnhof“ (K 301) angebunden ist.

Für die innere Erschließung ist eine Ringstraße in unterschiedlichen Breiten vorgesehen. Die breiteren Straßenflächen sind zum Teil für eine Durchgrünung (Baumpflanzungen) und die Herstellung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum vorgesehen.

Vom Südostende der Ringstraße ist ein Fuß- und Radweg zur Anbindung des Feldwirtschaftsweg südlich des Plangebiets vorgesehen, über den Fußgänger und Radfahrer die freie Landschaft und den S-Bahn-Haltepunkt gut erreichen können.

Am Nordrand wird ein „Spielplatz“ festgesetzt, mit dem der Spielplatz des 1. BA ergänzt und der Grünflächenanteil in zentraler Lage des Entwicklungsbereichs „Vor dem Linnenbalken“ erhöht wird. Zur weiteren Durchgrünung der Siedlungserweiterung sind Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken in Relation zur Größe festgesetzt. Am Südrand des Plangebiets ist ein Streifen zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt, um die Einbindung der geplanten Bebauung in die freie Landschaft zu verbessern. Die Anpflanzung ist auf Sträucher beschränkt, um aufgrund der südexponierten Lage eine Beschattung von Photovoltaikanlagen auf den angrenzenden Grundstücken zu vermeiden.

Die Oberflächenentwässerung der Straßen erfolgt über Regenwasserkanal. Um den natürlichen Oberflächenwasserabfluss nicht zu erhöhen, ist am Südostrand des Plangebiets eine Sickerfläche vorgesehen. Hier wird das Oberflächenwasser der Straßen zur Versickerung gebracht. Die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken ist in der Örtlichen Bauvorschrift geregelt.

Aufgrund der in der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Verkehrslärm der Bahnstrecke und der Hagener Straße sind entsprechende Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt.

## **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. Die Ergebnisse sind 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.

Zur Ermittlung der faunistischen Lebensraumfunktion des Plangebiets wurde in Abstimmung mit der UNB Region Hannover von Mitte März bis Anfang Juli 2019 (vgl. Abia 2019) eine Erfassung der Brutvögel mittels Revierkartierung geplanten Entwicklungsbereiches „Vor dem Linnenbalken“ durchgeführt. Unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse sind aufgrund der vorliegenden Untersuchung nicht erkennbar. Bei der Untersuchung wurden insgesamt 22 Vogelarten nachgewiesen davon 10 Brutvogelarten.

Westlich des Entwicklungsbereichs wurde dabei die potenzielle Beeinträchtigung eines Brutreviers der Feldlerche durch die geplante Bebauung festgestellt. Für die unvermeidbaren Beeinträchtigungen wurden im Kontext des Bebauungsplans Nr. 513A CEF-Maßnahmen festgelegt und durchgeführt. Daher ist die potenzielle Beeinträchtigung bei dieser Planung nicht mehr zu betrachten.

Die Schafstelze, die als weiterer Bodenbrüter mit einem Revier im 1. BA vertreten war, ist bei der Beurteilung des 2. BA ebenfalls nicht mehr zu beachten, da ihre potenzielle Beeinträchtigung durch den 1. BA mit den externen CEF-Maßnahmen für das beeinträchtigte Revier der Feldlerche ausgeglichen worden ist.

Die Kontrollen potenzieller Habitatbäume am Südostrand des 2. BA im Jahr 2019 im Hinblick auf Vorhandensein von Lebensstätten für Fledermäusen waren ohne Befund.

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 voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB wurden Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden durch die geplante Versiegelung ermittelt.

Als Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung von Beeinträchtigungen wurden die zulässige Versiegelung begrenzt, die Versickerung des Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken vorgeschrieben und die Versickerung des Regenwassers von den Straßen über eine geeignete technische Einrichtung im Plangebiet vorgesehen.

Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung 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 durch zwei externe Maßnahmen: Anlage einer Obstwiese und Entwicklung einer Extensivwiese unmittelbar nördlich von Hagen.

Das Landschaftsbild ist von der geplanten Nutzung nur geringfügig betroffen. Die geplanten Wohnbauflächen grenzt im Osten und Norden an die Ortslage von Hagen. Durch die Festsetzung zur Eingrünung am Südrand werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden. Aufgrund der geplanten Erweiterung der Bebauung nach Westen ist dort eine Eingrünung nicht erforderlich.

Zusammenfassend verbleiben nach Durchführung der Maßnahmen zum Ausgleich keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts bei Umsetzung der Planung.

Aufgrund der CEF-Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bei Umsetzung der Planung wurden im Zusammenhang mit der Planung des 1. BA bereits die erforderlichen Maßnahmen vorgesehen. Weitere Exemplare der einschlägigen Arten sind bei Realisierung des 2. BA voraussichtlich nicht betroffen.

Die Belange des Immissionsschutzschutzes sind durch Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Verkehrslärm berücksichtigt.

Andere Belange des Umweltschutzes werden nicht erkennbar beeinträchtigt.

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

Aus der **Öffentlichkeit** wurden im Aufstellungsverfahren Bedenken zu den Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Bestandsbebauung im Bereich Isenbargsweg vorgebracht. Insbesondere wurde eine Nutzung des Feldwirtschaftswegs im Süden des Plangebiets durch Kraftfahrzeuge befürchtet, die die Grundstücke im Plangebiet auf diesem Weg anfahren könnten.

Dies ist aufgrund der fehlenden verkehrlichen Anbindung für Kraftfahrzeuge ausgeschlossen. Die Bedenken wurden daher zurückgewiesen.

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 Immissionsschutzes. Die Vorschläge wurden teilweise durch Ergänzung der Begründung berücksichtigt und im Übrigen nichtberücksichtigt.

Die Vorschläge des Amtes für regionale Landesentwicklung zur Regelung der Dachgestaltung wurden weitgehend berücksichtigt. Die Vorschläge zur Fassadengestaltung wurden wegen des fehlenden direkten räumlichen Bezugs zur historischen Ortslage von Hagen nicht berücksichtigt.

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

Der Nabu, Ortsverein Neustadt, hat insbesondere

- Zweifel, geäußert, dass die geplante Bebauung die Anforderungen an flächensparendes und nachhaltiges Bauen nicht erfüllt. Diese Einschätzung wird nicht geteilt. Die Stadt hat dafür zu sorgen, dass sich die bauliche Entwicklung ihrer ländlichen Stadtteile auch in die eher dörfliche Umgebung möglichst harmonisch einfügt. Diese Abwägung hat die Stadt in der vorliegenden Planung vorgenommen und hält die vorgesehen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise für einen Mittelweg der den unterschiedlichen Belangen gerecht wird.
- gefordert, Schottergärten nicht zuzulassen. Schottergärten sind bereits aufgrund des § 9 Abs. 2 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) verboten. Daher bedarf es keiner weiteren Regelung im Bebauungsplan.
- gefordert, Baumpflanzungen auf den Grundstücken vorzusehen. Der Vorschlag wurde 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.

Das Plangebiet wurde mit der 43. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Neustadt a. Rbge. als Wohnbaufläche dargestellt. Die Prüfung der potenziellen Standortalternativen ist im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt. Der gewählte Standort ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Er ist geeignet, die Ziele, die mit dem Bebauungsplan verfolgt werden, zu erreichen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten hinsichtlich des Standortes bestehen daher nicht.

Das städtebauliche Konzept, das der Planung zugrunde liegt wurde bereits zur Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung für den gesamten Entwicklungsbereich „Vor dem Linnenbalcken“ ausgearbeitet. Es liegt der sowohl der Planung für den 1. Bauabschnitt als auch für den 2. Bauabschnitt zugrunde. Alternativen bestehen daher auch hier nicht.

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

---

Bürgermeister