

Stadt Neustadt a. Rbge.
Stadtteil Metel



NEUSTADT
AM RÜBENBERGE

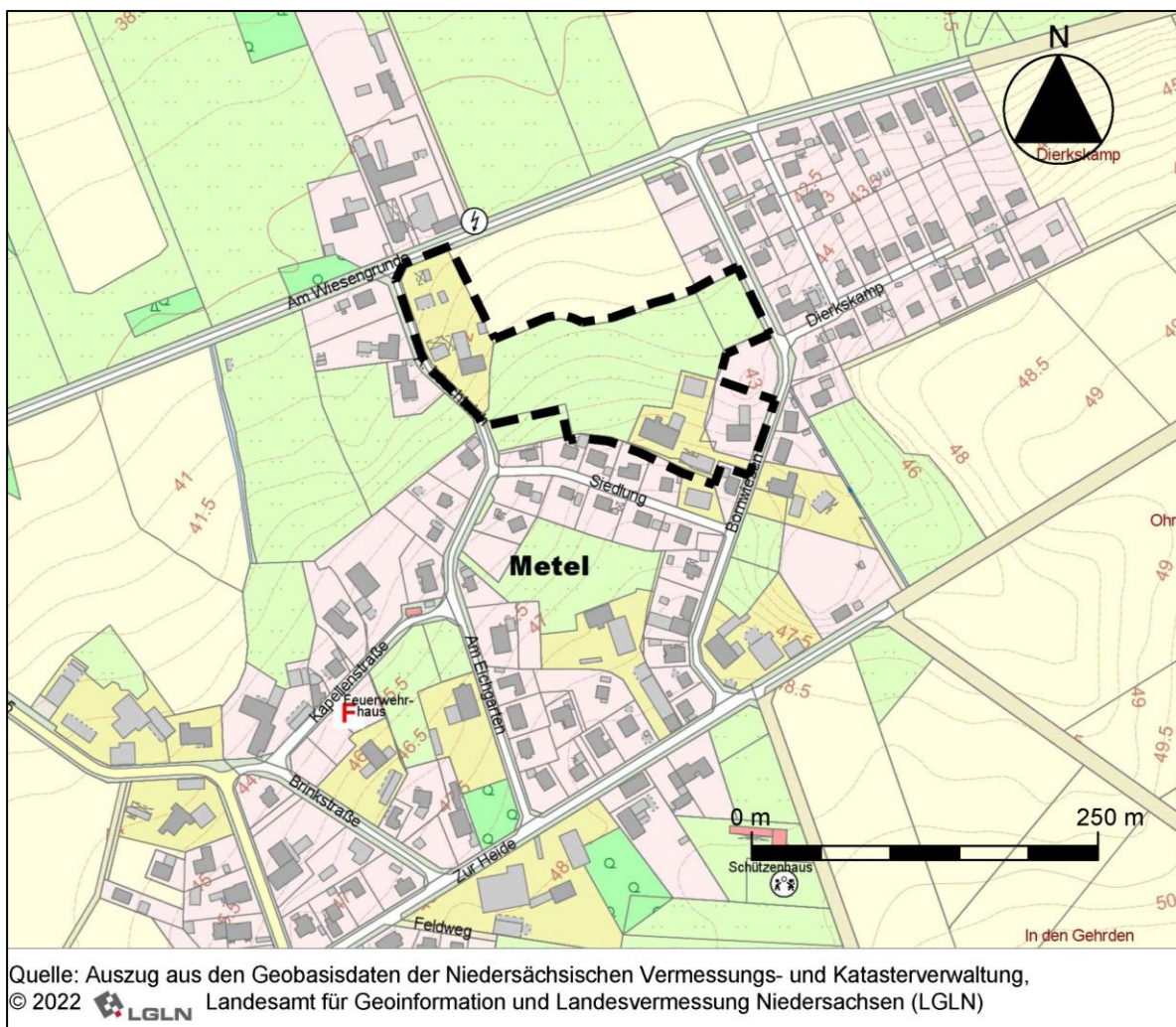
Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch

Bebauungsplan Nr. 860

„Am Wiesengrunde - 1. Bauabschnitt“

mit örtlicher Bauvorschrift



Ausgearbeitet,
Hannover im April 2025

Susanne **Vogel** ■
■ Architektin
■ Bauleitplanung

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

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 860 „Am Wiesengrunde - 1. Bauabschnitt“ wird eine Erweiterung der Ortslage im Stadtteil Metel vorbereitet. Dazu wird zwischen der Straße „Am Löschteich“ und der Straße „Bornwiesen“ eine Verbindungsstraße hergestellt, auf deren Nord- und Südseite jeweils eine Bautiefe entwickelt werden kann.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Weideflächen, die südlich der Straße „Am Wiesengrund“ an die bestehende Bebauung angrenzen (Flurstücke 73/15 und 73/16). Westlich begrenzt wird das Plangebiet von der Straße „Am Löschteich“ und im Osten von der Straße „Bornwiesen“. Im Norden grenzt das Plangebiet an die vorhandenen Ackerflächen an.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rd. 2,2 ha.

Allgemeine Ziele des Bebauungsplans sind

- neue Baugrundstücke am Ortsrand von Metel, die Wohnen, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störendes Gewerbe in ländlicher Umgebung ermöglichen und sich harmonisch an die bestehende Bebauung anfügen,
- die Vermeidung von Nutzungskonflikten zwischen der geplanten Nutzung und emissionsträchtigen Nutzungen im alten Dorf.

Die Planung hat den **allgemeinen Zweck**, einen Beitrag zu leisten zur Deckung des Bedarfs an Baugrundstücken für die Eigenentwicklung von Metel.

Mit der 48. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Neustadt a. Rbge., die am 05.04.2025 in Kraft getreten ist, wurden die Flächen im Plangebiet, die zuvor als „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Wohnbauflächen“ dargestellt waren, als „gemischte Bauflächen“ ausgewiesen. Aus diesen Darstellungen ist der Bebauungsplan entwickelt.

Die geplanten Wohngrundstücke sind als **„Dörfliches Wohngebiet“ (MDW)** festgesetzt, um in dem dörflichen Bereich von Metel, ein gedeihliches Miteinander der für ein Dorf typischen Nutzungen zu gewährleisten.

Als Maß der baulichen Nutzung wurde eine **GRZ von 0,3** festgesetzt. Dieses Maß der baulichen Nutzung entspricht der Bestandsbebauung der Umgebung. Die maximal zulässige Versiegelung durch Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen wurde auf 50 % der festgesetzten GRZ festgesetzt, wodurch sich ein Versiegelungsgrad von maximal 45 % der Baugrundstücke ergibt. Das Maß der baulichen Nutzung wird auch durch die höchstzulässige **Zahl der Vollgeschosse** begrenzt (maximal eines), was der in Metel üblichen Bebauung entspricht. Die Gebäude sind in **offener Bauweise, als Einzel- oder Doppelhäuser** zulässig. Die **Baugrenzen** sind so festgesetzt, dass Gehölze am Rand der geplanten Bebauung in geeigneten Umfang vor Überbauung geschützt werden, zu den Straßen und der Sickerfläche ein Abstand von mindestens 3 m für Vorgärten verbleibt, die Bestandsbebauung zulässig bleibt, der erhaltenswerte Baumbestand auf den bereits bebauten Grundstücken mit seinem Kronentraufbereich von Bebauung weitgehend freigehalten wird und die geplante Bebauung in der Nachbarschaft zur

Pferdehaltung auf Grundstück „Bornwiesen 7“ so weit von der Grundstücksgrenze abrückt, dass Beeinträchtigungen durch Emissionen aus der Tierhaltung vermieden werden.

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt über die bestehenden Straßen „Am Löschteich“ im Westen und der Straße „Bornwiesen“ im Osten. Über diese Straßenverbindung können alle Grundstücke im Plangebiet erschlossen werden.

Die z. T. großen das Ortsbild prägenden Bäume am Rande des Plangebietes sind durch „**Erhaltungsbindungen**“ gesichert. Ergänzend ist im öffentlichen Straßenraum die **Anpflanzung** eines Baumes festgesetzt.

Zur Sicherstellung der **Oberflächenentwässerung** ist an der Nordostecke des Plangebietes eine Fläche für die Versickerung des Oberflächenwassers mit einem Notüberlauf zum Graben im Straßenseitenraum der Straße Bornwiesen festgesetzt.

Um Beeinträchtigungen von Insekten und Fledermäusen zu mindern, wurden Festsetzungen im Hinblick auf **Lichtemissionen** getroffen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erstellte Ausgleichsbilanzierung orientiert sich an der „Numerischen Bewertung von **Biotoptypen** für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008). Die Ergebnisse sind zugleich Grundlage für die Eingriffs-Ausgleichsbilanz.

Als Grundlage für die Beurteilung der Schutzgüter **Biotope, Tiere und Pflanzen** wurden mehrere Geländebegehungen durchgeführt (04 und 06/2021 und 2023). Die Beurteilung der **Brutvögel** erfolgte Basis einschlägiger Methodenstandards im Zeitraum von März bis Juni 2021. Für die Artengruppe der **Fledermäuse** wurde über die Potenzialbeurteilung hinaus eine detektorbasierte Fledermauserfassung durchgeführt (zwischen Mai und September 2023). Aufgrund von Hinweisen auf ein mögliches Vorkommen wurde eine Analyse zum Habitatpotenzial der **Haselmaus** durchgeführt. Ein Vorkommen wurde nicht festgestellt.

Die **anderen Umweltschutzgüter** wurden auf der Grundlage der Auswertung einschlägiger Fachdaten erfasst und bewertet.

Bei der Kartierung der Avifauna wurden verschiedene Brutvogelarten, auch gefährdete und streng geschützte Arten im Plangebiet nachgewiesen und artbezogene Vorschläge zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen und Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände formuliert. Diese wurden in den Bebauungsplan übernommen. Dadurch können potenzielle Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände voraussichtlich vermieden werden.

Bei Fledermausuntersuchungen wurden im Geltungsbereich 7 Fledermausarten sicher nachgewiesen und auf dieser Grundlage Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen im B-Plan vorgesehen (z. B. Erhaltungsbindungen ermittelter Lebensstätten, Regelungen zu den Lichtemissionen). Durch deren Umsetzung können potenzielle Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände voraussichtlich vermieden werden.

Unüberwindliche artenschutzrechtliche Hindernisse sind aufgrund der vorliegenden Untersuchung und der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nicht erkennbar.

Aufgrund der Planung kommt es bei Umsetzung allerdings unvermeidbar zur Inanspruchnahme von Biotopen mit zum Teil mittlerer bis höherer Wertigkeit (voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB, z. B. durch Versiegelung von Biotopen).

Die Stadt hat in der Abwägung entschieden, diese erheblichen Beeinträchtigungen durch Aufwertung einer geeigneten Fläche außerhalb des Planungsgebietes vollständig auszugleichen (externe Maßnahme zum Ausgleich).

Ergänzende Maßnahmen zum Ausgleich aufgrund erheblicher Umweltauswirkungen auf sonstige Schutzgüter waren nicht erforderlich. Als Maßnahmen zur Verminderung von Beeinträchtigungen wurden die zulässige Versiegelung begrenzt und die Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet vorgeschrieben. Das Landschaftsbild ist von der geplanten Nutzung nur geringfügig betroffen.

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

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 das Dorf Metel vorgebracht. Insbesondere wurde auf die mangelnde verkehrliche Infrastruktur, die weitere Versiegelung von Böden, die fehlende Nachfrage nach Baugrundstücken und die unangemessene Größe der Ortsentwicklung hingewiesen. Die bestehende verkehrliche Infrastruktur wird durch die Entwicklung von 14 weiteren Baugrundstücke nicht wesentlich mehr belastet als bisher. Die Versiegelung der Böden im Plangebiet wird soweit wie möglich minimiert bzw. durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen. Die Einschätzung zur fehlenden Nachfrage und zur unangemessenen Größe der Ortsentwicklung wird nicht geteilt. Sie liegt im Rahmen der zulässigen Eigenentwicklung für Metel. 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 und Maßnahmen zur Überwachung im Rahmen der Durchführung der Planung. Die Vorschläge wurden teilweise durch Ergänzung der Begründung berücksichtigt bzw. betreffen Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanverfahrens. Sie wurden im Übrigen nicht berücksichtigt.

Der Vorschlag der Landwirtschaftskammer zur Vergrößerung des Abstands zwischen dem Pferdestall im Plangebiet und den geplanten Baugrundstücken wurde nicht berücksichtigt, da dies zu erheblichen Einschränkungen der geplanten Bebauung führen würde.

Der Naturschutzbeauftragte östlich der Leine hat zur Förderung der Fledermausvorkommen im Plangebiet und der Umgebung den Einbau von Fledermaus-Dachziegeln bzw. Überwinterungshöhlen empfohlen. Dem Vorschlag wurde aufgrund der im Bebauungsplan bereits vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz des Fledermausvorkommens nicht gefolgt.

Der Vorschlag des Hannoverschen Wander- und Gebirgsvereins zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen wurde berücksichtigt.

Die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben 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 Baugrundstücke. Bei dem Bedarf an Baugrundstücken in Metel würde der Verzicht auf die Planung dazu führen, dass Einwohner(innen) 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 48. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Neustadt a. Rbge. als gemischte Baufläche 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.

Aufgrund der Abgrenzung des Plangebiets und der Lage zwischen zwei vorhandenen Straßen ergeben sich auch keine wesentlichen Alternativen für das städtebauliche Konzept, das der Planung zugrunde liegt.

Neustadt a. Rbge., den _____

Bürgermeister