

Zusammenfassende Erklärung

Gemäß §10 Abs. 4 BauGB
zum Bebauungsplan
Nr. 437, 3. Änd. „Münchner Straße Ost“ der Stadt Langenhagen

Nach § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Bebauungsplan 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 aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die zusammenfassende Erklärung zum o.g. Bebauungsplan wurde nach dem Beschluss über die Abwägungsvorschläge und nach dem Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Langenhagen verfasst.

Die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 437, 3. Änd. „Münchner Straße Ost“ werden nachfolgend in Bezug auf

- 1. Berücksichtigung der Umweltbelange**
- 2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**
- 3. Anderweitige Planungsalternativen**

zusammengefasst.

Zu 1.: Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der dritten Änderung des Bebauungsplanes 437 werden erneut Eingriffe in Natur und Landschaft gegenüber dem Ursprungsplan ermöglicht, welche gemäß § 1a(2) Nr.2 BauGB durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind. Im Vergleich zwischen dem ursprünglichen und dem neuen Planungsrecht ergibt sich auch hier eine Verschlechterung aufgrund der bisherigen Festsetzung der Stellplatzflächen, die „mit wasserdurchlässigen Materialien (wassergebundener Decke, Rasenpflaster oder vergleichbare wasserdurchlässige Materialien) herzustellen“ waren und daraufhin mit Wertfaktor 1 eingestuft wurden gegenüber der neuen Festsetzung als gewerbliche Baufläche.

Aufgrund des höheren Maßes der Versiegelung ergibt sich für diesen Bereich ein weiteres Kompensationsdefizit von 25.684 Werteinheiten. Der Ausgleich hat entsprechend der Zuordnung mittels textlicher Festsetzung Nr. 6 innerhalb der Flächen F1 + F2 im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu erfolgen.

Dabei ist die Fläche F2 gemäß §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB entsprechend der Liste II (Übersicht über die Biotoptypen in Niedersachsen) der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung mit einem Biotoptyp des Wertfaktors 4 anzulegen. In Frage kommt hierbei die Umwandlung der vorhandenen Nutzung als Ackerfläche (WE 1) zu

magerem mesophilen Grünland kalkarmer Standorte (GMA) oder gleichwertigem Grünland-Biototyp des Wertfaktors 4. Die insgesamt 20.916 Werteinheiten werden auf einer Fläche von 6972 qm ausgewiesen.

Weiterhin ist innerhalb der nördlichen Fläche eine artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für zwei Feldlerchen-Brutreviere vorgesehen. Diese sogenannte **CEF-Maßnahme (continued ecological functionality)** muss vor Beginn der Baumaßnahme ausgeführt und funktionsfähig sein, d.h. diese Maßnahme soll eine ökologisch-funktionale Kontinuität von Lebensräumen ohne zeitliche Lücke darstellen.

Die CEF-Maßnahme erfolgt durch Zuweisung in der textlichen Festsetzung Nr. 6 innerhalb der F1 Fläche. Die Fläche F1 weist eine Größe von 5004 qm auf und wird entsprechend der Liste II (Übersicht über die Biototypen in Niedersachsen) der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung mit dem Biototyp „halbruderaler Gras- und Staudenflur“ mit dem Wertfaktor 2 angelegt. Damit wird eine Kompensation von 5004 Werteinheiten erreicht.

Die südliche Restfläche G wird zukünftigen Eingriffsvorhaben vorgehalten und muss dann ebenfalls mit einem Biototyp des Wertfaktors 4 angelegt werden.

Insgesamt betrachtet ergibt sich bei 25.684 auszugleichenden Werteinheiten (Kompensationssoll) ein Kompensationsüberschuss von 236 Werteinheiten. Die beiden Kompensationsmaßnahmen F1 und F2 erfüllen somit das Kompensationssoll gemäß Eingriffsregelung.

Weiterhin befindet sich im Plangebiet ein 12.500 qm großer **waldartiger Gehölzbestand**. Dieser bleibt durch die Planungen unberührt, so dass hieraus keine Eingriffe in der ökologischen Funktion der Fläche erfolgen. Im Gegenteil, durch die Festsetzung des sich südlich anschließenden Schutzstreifens (Private Grünfläche) wird der Schutz und die Sicherstellung dieser Fläche aus ökologischer Sicht unterstützt.

Die Erstellung eines Umweltberichtes, eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages und einer Bestandserfassung (Biototypen, Gefäßpflanzen der Roten Liste, Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und weitere Artengruppen) und eine artenschutzrechtliche Prüfung nach §44 (1+5) BNatSchG haben ergeben, dass durch die Änderung des Bebauungsplans für die vorkommenden Arten unter Berücksichtigung von Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie einer CEF-Maßnahme für die Feldlerche keine Verbotstatbestände im Hinblick auf den §44 BNatSchG ausgelöst werden.

Folgende Maßnahmen werden zum Schutz von Natur und Landschaft als Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan und als Auflage im Bauantrag vorgesehen:

- Zeitraum von Gehölzbeseitigung nur vom 01.10. bis 28.02. zulässig.
- Überwachung des Bodenaushubs hinsichtlich Altlasten und LAGA-Grenzwerten
- Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 bzw. RAS-LP 4,
- Schutz vor Lichtimmissionen
- Festsetzung einer Fläche für Regenrückhaltung

Umweltüberwachung

Baubegleitend wird vom Zeitpunkt der Planreife des Bebauungsplanes gemäß § 33 BauGB bzw. Rechtskraft des Bebauungsplanes an bis zur Fertigstellung und Inbetriebnahme der Vorhaben bzw. Anlagen die Umsetzung der festgesetzten naturschutzfachlichen Vermeidungs- sowie Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes veranlasst

und überprüft. Dies erfolgt entsprechend den Angaben im Umweltbericht durch die Abteilung *Stadtgrün und Friedhöfe* der Stadt.

Die jeweiligen allgemeinen Ausgleichsmaßnahmen werden spätestens in der der jeweiligen Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode durchgeführt. Auf allen Ausgleichsflächen erfolgt eine jährliche Erfolgskontrolle.

Zusammenfassend werden nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen, einschließlich der vorgezogenen CEF Maßnahmen, keine erheblichen Umweltauswirkungen gesehen, die eines besonderen Überwachungsverfahrens bedürften. Der Erfolg der Ausgleichsmaßnahmen wird seitens der zuständigen Fachabteilung im Rahmen von Flächenbegehungen und regelmäßiger Kontrolle der Maßnahmen, wie sie das Flächenpoolmanagement der Stadt erfordert, überprüft. Darüber hinaus wird ein dauerhaftes jährliches Monitoring hinsichtlich der Feldlerche betrieben, um nachzuweisen wie viele Brutreviere dort existieren.

Zu 2.: Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde das Vorhaben ausführlich erläutert. Es sind keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit vorgebracht worden.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung und der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 437,3. Änderung „Münchner Straße Ost“ sind vom **Forstamt Fuhrberg** Anregungen zum waldartigen Gehölzbestand, von der **Region Hannover** zu CEF Maßnahmen, dem Bodenschutz, der Oberflächenentwässerung, dem ÖPNV und dem Löschwasserbedarf, vom **Hannover Airport** zur nicht überbaubaren Fläche, der Schmutzwasserentsorgung, der örtlichen Bauvorschrift, dem Kompensationsüberschuss und den CEF-Maßnahmen mit Pflegekonzept, dem **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie** zu einer Kerosinleitung im Planbereich, der **deutschen Flugsicherung** zur unmittelbaren Nähe des Planbereiches zu den Flugsicherungseinrichtungen, der **Enercity** zu einer Gashochdruckleitung, von **Schenker Deutschland** zu den Belastungen durch Schwerlastverkehr und der Akkumulation von Logistikbetrieben, der **Firma Dachser** ebenfalls zu den Belastungen durch Schwerlastverkehr, dem **Ortsrat Godshorn** zu den Verkehrsbelastungen und artenschutzrechtlichen Auflagen und von **Herrn Dr.-Ing. Ronald Kunze** zum Wegfall der Präklusion im Rahmen der Baugesetzbuchänderung, der Darstellung der Unterlagen im Internet, der Angaben zu den Arten aller verfügbaren umweltbezogenen Informationen und die Belastung der Verkehrsknotenpunkte durch Logistiker eingegangen.

Die Stellungnahmen wurden – soweit erforderlich – behandelt und in den Bebauungsplanentwurf mit aufgenommen.

Zu 3.: Anderweitige Planungsalternativen

Im Rahmen der Alternativenprüfung auf Ebene der Bebauungsplanung beziehen sich die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten grundsätzlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. hier auf den Änderungsbereich.

Die mit der Aufstellung des B-Plans von der FHG verfolgten Planungsziele und sonstigen Vorgaben lassen sich im Gebiet aufgrund der Charakteristik des Vorhabens nicht in grundsätzlich alternativer Form umsetzen. Zu den grundsätzlichen Zielen zählt insbesondere eine gute verkehrliche Anbindung zur A 352 und A 2. Die unmittelbare Anbindung an ein Gewerbegebiet und die Größe des Plangebietes lassen ebenfalls kaum Spielraum für Alternativen zu.

Geringfügig abweichende Alternativen hätten keinen erheblichen Einfluss auf das Maß der Beeinträchtigung der Umwelt. Die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Lage des Baufensters, der maximal überbaubaren Fläche, der maximal möglichen Höhenentwicklung der Gebäude und des Erhalts vorhandener Gehölzbereiche berücksichtigen die Bestandssituation, das Artenschutzrecht und das Vermeidungsgebot der Eingriffsregelung.

Der Rat der Stadt Langenhagen hat in seiner Sitzung am 18.12.2017 den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zugestimmt und den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 437, 3. Änderung „Münchner Straße Ost“ in der Fassung vom 02.10.2017 gefasst.

Langenhagen, den 29.12.2017


Heuer
Bürgermeister

