

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 142**  
**„Molchweg“**  
mit örtlicher Bauvorschrift  
der Stadt Neustadt a. Rbge.  
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet,  
Hannover im Mai 2011

**Susanne Vogel** ■  
■ Dipl.-Ing. Architektin  
■ Bauleitplanung

Konkordiastr.14 A  
30449 Hannover  
Tel.: 0511-21 34 98 80  
Fax: 0511-45 34 40

mail: [vogel@eike-geffers.de](mailto:vogel@eike-geffers.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I. Allgemeines .....</b>	<b>4</b>
1. Anlass der Planung .....	4
2. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplans.....	4
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.....	4
4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung .....	5
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	6
<b>II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan .....</b>	<b>6</b>
1. Lage in der Stadt .....	6
2. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur.....	6
3. Topographie, Bodenverhältnisse, Entwässerung und Nutzung.....	7
<b>III. Begründung der Festsetzungen .....</b>	<b>7</b>
1. Art der baulichen Nutzung.....	7
2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Höhenlage der Gebäude .....	7
3. Örtliche Bauvorschrift .....	8
a) Höhenlage.....	8
b) Dächer .....	8
4. öffentliche und Straßenverkehrsfläche .....	9
5. private Grünflächen und Erhaltungsbindungen .....	9
6. Passiver Schallschutz .....	10
7. Nachrichtliche Übernahme .....	10
<b>IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans .....</b>	<b>11</b>
1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung.....	11
2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen .....	11
<b>V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Belange des Umweltschutzes .....</b>	<b>11</b>
1. Erschließung .....	11
a) Verkehrserschließung .....	11
b) Ver- und Entsorgung .....	11
c) Oberflächenentwässerung .....	12
2. Wohnbedarf der Bevölkerung.....	12
3. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung.....	12
4. Denkmalschutz.....	12
<b>VI. Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) .....</b>	<b>13</b>
<b>A. Einleitung.....</b>	<b>14</b>

1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans.....	14
2.	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes .....	15
	a) Fachgesetze .....	15
	b) Fachpläne .....	15
<b>B.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>15</b>
1.	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands .....	15
	a) Schutzgut „Boden“ .....	15
	b) Schutzgut „Wasser“.....	16
	c) Schutzgut „Luft und Klima“ .....	16
	d) Schutzgut „Pflanzen und Tiere“.....	16
	e) Schutzgut „Landschaft und biologische Vielfalt“.....	17
	f) Schutzgut „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“.....	17
	g) EU-Schutzgebieten .....	17
	h) Bewertung des derzeitigen Umweltzustands .....	18
2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	19
	a) Schutzgut „Boden“ .....	19
	b) Schutzgut „Wasser“.....	19
	c) Schutzgut „Luft und Klima“ .....	20
	d) Schutzgut „Pflanzen und Tiere“.....	20
	e) Schutzgut „Landschaft und biologische Vielfalt“.....	20
	f) Schutzgut „Mensch“ .....	20
	g) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes .....	21
	h) Bewertung des geplanten Umweltzustands .....	21
	i) Bei Nichtdurchführung der Planung .....	22
3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	22
4.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	23
<b>C.</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>23</b>
1.	Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung .....	23
2.	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen .....	23
3.	Zusammenfassung.....	23
<b>VII.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange.....</b>	<b>23</b>
<b>VIII.</b>	<b>Gewichtung des Abwägungsmaterials.....</b>	<b>24</b>
	<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>25</b>

# I. Allgemeines

## 1. Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 142 „Molchweg“ ist der Bedarf an Wohngrundstücken im Stadtteil Poggenhagen der Stadt Neustadt a. Rbge. Das Plangebiet liegt zwar in der Gemarkung Neustadt a. Rbge., bildet aber eine bauliche Einheit mit Poggenhagen. Es soll daher der Deckung des Wohnbedarfs in Poggenhagen dienen.

In den vorhandenen Baugebieten in Poggenhagen sind die Grundstücke inzwischen fast vollständig bebaut. Auch innerhalb der übrigen Ortslage gibt es kaum noch Baulücken, die für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen. Daher wird die Schaffung neuer Wohnbaugrundstücke erforderlich.

Aufgrund der Lärmbelastungen durch die Bahnlinie Hannover – Bremen, die Bundesstraße B 442, die Kreisstraßen K 333 und K 226 sowie den Flugverkehr auf dem Militärflughafen Wunstorf sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in großen Teilen Poggenhagens nur schwer zu erfüllen. Diese Immissionsbelastung hatte zur Folge, dass in den vergangenen Jahren in Poggenhagen kein Neubaugebiet entwickelt werden konnte. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans für Plangebiet „Östl. der Ilschenheide“ müsste aufgrund der erheblichen Fluglärmbelastung eingestellt werden. Das Plangebiet „Am Schiffgraben“ kann derzeit aufgrund der Immissionsbelastung durch einen landwirtschaftlichen Betrieb nicht entwickelt werden. Das Plangebiet am Molchweg/Fasanenweg ist die einzige, im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche, die zur Deckung des Wohnbedarfs zur Verfügung steht.

## 2. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplans

Ziele des Bebauungsplans sind

- eine Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen,
- die Erhaltung des alten Baumbestands am auf der Südseite des Molchwegs und auf der Westseite des Fasanenwegs.

Die Planung hat den Zweck, etwa 8 Wohngrundstücke zur Deckung des Wohnbedarfs in Poggenhagen bereitzustellen.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der Wohnhäuser zu schaffen. Die Flächen im Plangebiet gehören zum Außenbereich. Die geplante bauliche Nutzung kann daher nur durch einen Bebauungsplan ermöglicht werden.

## 3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= **Plangebiet**) muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt.

### Zweckmäßigkeit der Abgrenzung

In das Plangebiet wurden jeweils eine Bautiefe auf der Ost- und Westseite des Fasanenwegs im Anschluss an die vorhandene Bebauung bis in Höhe des Molchwegs einbezogen.

Um die Erhaltung des Baumbestands auf der Südseite des Molchwegs sichern zu können, wird weiterhin ein 4 m breiter Streifen des Molchwegs in das Plangebiet aufgenommen.

Außerdem werden die Flächen auf denen die Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden sollen, in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen. Es handelt sich um Grünlandflächen westlich der geplanten Bebauung.

### Grundsatz der Konfliktbewältigung

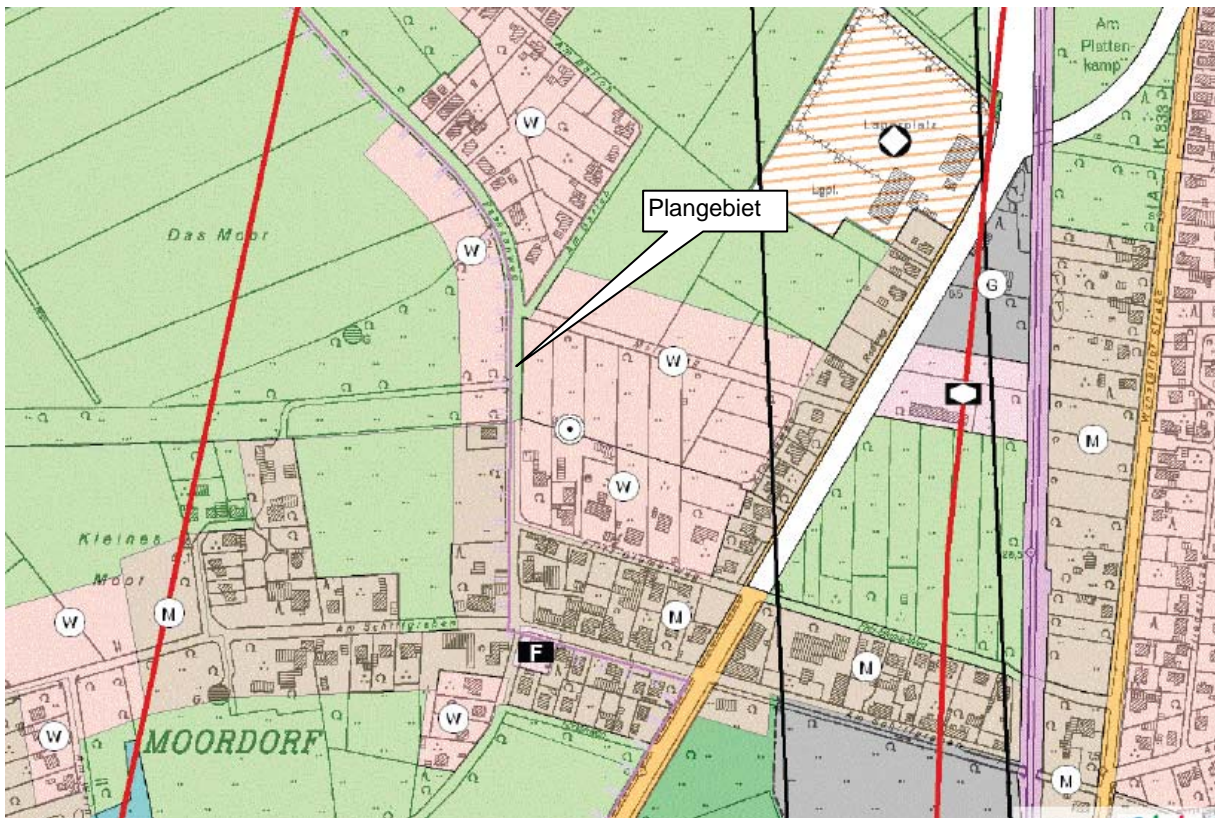
Nachteilige Auswirkungen sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans und die damit angestrebten Nutzungen für die angrenzenden Flächen außerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten:

Im Westen, Norden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet. Nachteilige Auswirkungen durch die geplante Wohnbebauung sind hier nicht zu erwarten.

Im Süden schließt sich die vorhandene Wohnbebauung von Poggenhagen an. Nutzungskonflikte sind hier nicht zu erwarten. Im Südosten gibt es den Schießstand von Poggenhagen. Aufgrund des Abstandes zur geplanten Wohnbebauung ergeben sich hier keine Immissionskonflikte.

## 4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt entwickelt. Dieser ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Darüber hinausgehende Ziele der Raumordnung bestehen nicht.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge.  
ohne Maßstab



## 5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

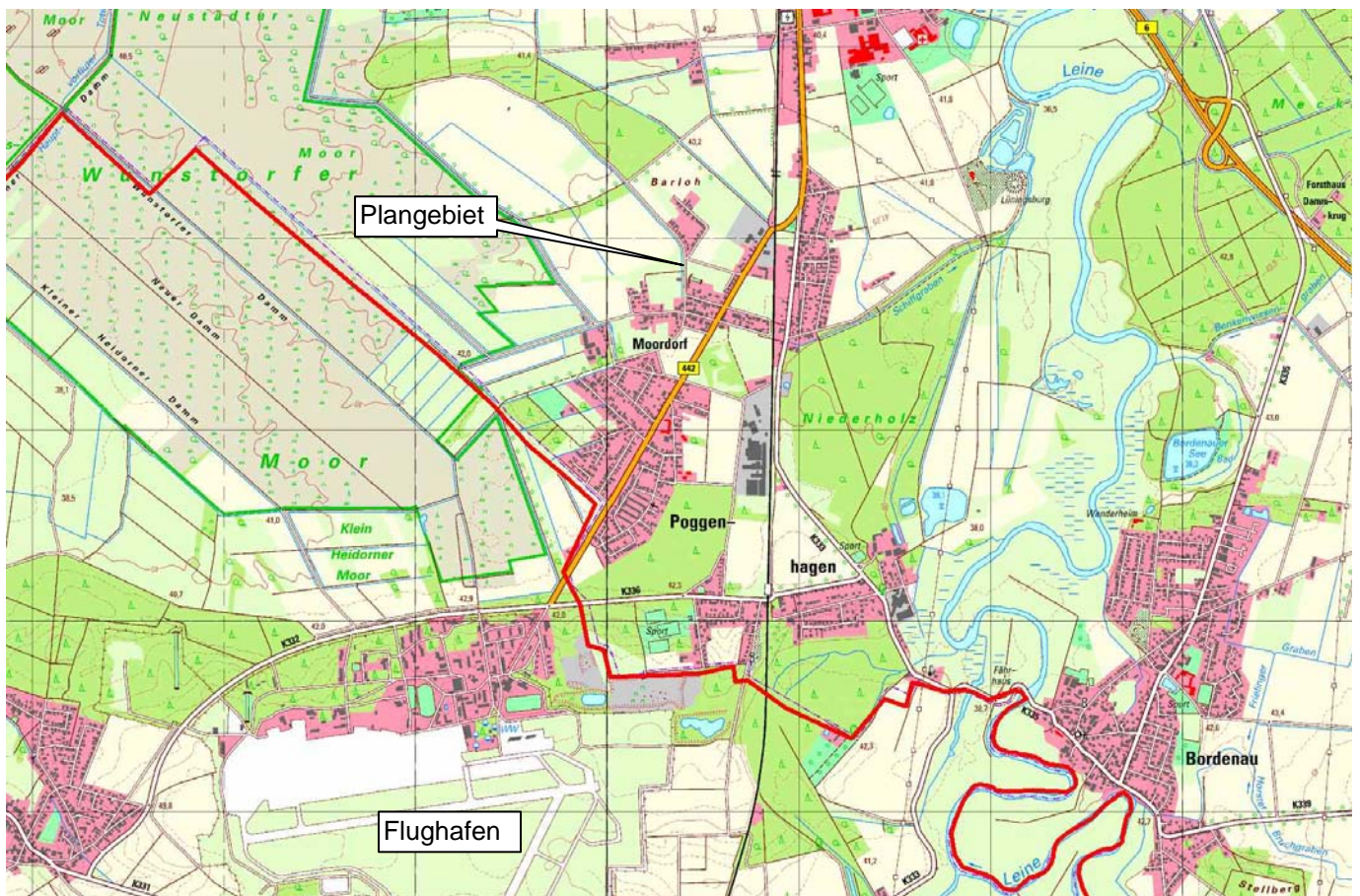
Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Die Flächen im Plangebiet sind für eine Erweiterung der Wohnbebauung als Wohnbaufläche dargestellt (vgl. den vorstehenden Planausschnitt).

## II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

### 1. Lage in der Stadt

Das Plangebiet liegt am Nordrand der Ortslage von Poggenhagen, westlich der Bundesstraße B 442. Vgl. den folgenden Übersichtsplan!

Der Militärflughafen Wunstorf liegt rd. 2,5 km südlich des Plangebiets auf dem Gebiet der Stadt Wunstorf.



Übersichtsplan mit der Lage des Plangebiets

### 2. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rd. 1,48 ha.

Die für die geplante Bebauung vorgesehene Fläche umfasst eine Bautiefe auf der Ostseite des Fasanenwegs zwischen Molchweg und dem vorhandenen Ortsrand (Flurstücke 15/1 und 16/1 (teilw.), Flur 18, Gemarkung Neustadt a. Rbge.). Die Flächen gehören einem Eigentümer.

Der Plangebiet liegenden Teile der Flurstücke 38 und 37, Flur 33, Gemarkung Neustadt a. Rbge. gehört zwei weiteren Privateigentümern.

Die Flurstücke 33/1, Flur 18, Gemarkung Neustadt a. Rbge. (Molchweg) und 3, Flur 33, Gemarkung Neustadt a. Rbge. (Fasanenweg) sind Eigentum der Stadt. Eigentümer des Flurstücks 4, Flur 33, Gemarkung Neustadt a. Rbge. (Graben) ist der Wasser- und Bodenverband.

### 3. Topographie, Bodenverhältnisse, Entwässerung und Nutzung

Die Bestandsaufnahme der Topographie, der Bodenverhältnisse, der Entwässerung und der Nutzung wird im Umweltbericht dokumentiert (vgl. unten Abschnitt VI.B.).

## III. Begründung der Festsetzungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die oben in Abschnitt I.2. dargelegt wurden. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

### 1. Art der baulichen Nutzung

Aus den dargestellten Zielvorstellungen ergibt sich die geplante Nutzung des Plangebiets. Geplant ist jeweils eine Bautiefe auf der Ost- und Westseite des Fasanenwegs. Insgesamt können hier etwa 8 Baugrundstücke ohne zusätzlichen Erschließungsaufwand entstehen. Die Flächen werden dafür als „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) festgesetzt.

Neben Wohnhäusern sollen auch dem Gebiet dienende Versorgungseinrichtungen und nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig sein. Eine scharfe Funktionstrennung von Wohnen und Arbeiten, wie sie mit der Festsetzung eines „Reinen Wohngebiets“ (WR) verbunden wäre, ist für eine Ortschaft im ländlichen Raum wie Poggenhagen untypisch. Sie entspricht nicht den Zielen der Stadt.

### 2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Höhenlage der Gebäude

Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgesetzt, dass auf den geplanten Baugrundstücken ein „normales“ Einfamilienhaus gebaut werden kann. Es werden daher **ein Vollgeschoss** und eine **Grundflächenzahl von 0,25** zugelassen.

Ziel der Festsetzung der **Bauweise** ist es, den vorhandenen Charakter der an das Plangebiet grenzenden Bebauung zu bewahren, der überwiegend von freistehenden Einfamilienhäusern (Einzelhäusern) geprägt ist. Um dies zu erreichen, wird im WA „**offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig**“ festgesetzt. Das reicht aber allein nicht aus; denn solange die Grundstücke nicht geteilt werden, gelten auch Reihenhäuser planungsrechtlich als „Einzelhäuser“.

Um zu gewährleisten, dass tatsächlich Einzel- und Doppelhäuser entstehen, wird die **Zahl der Wohnungen pro Wohnhaus auf zwei und pro Doppelhaus (sogenannte „Doppelhaushälfte“)** auf eine Wohnung begrenzt. Das ermöglicht Wohnhäuser mit einer Einliegerwohnung oder Doppelhäuser mit jeweils einer Wohnung.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch **Baugrenzen** so festgesetzt, dass die Bebauung auf der Ostseite des Fasanenwegs mindestens 10 m Abstand zum Straßengraben hält. Am Nordrand wird die Baugrenze in einem Abstand von 5 m zum Schutz der Baumreihe am Molchweg festgesetzt. Zum Schutz der Baumreihe werden in dem 5 m breiten Streifen außerdem Nebenanlagen und Garagen ausgeschlossen.

Für die Flächen auf der Westseite wird der Abstand der vorhandenen Bebauung auf dem Grundstück „Fasanenweg 1“ zur Straße übernommen. Zur westlich angrenzenden privaten Grünfläche wird ein Mindestabstand von 6 m festgesetzt. Außerdem wird der vorhandene Baumbestand bei der Festsetzung der Baugrenzen berücksichtigt.

### **3. Örtliche Bauvorschrift**

Durch die örtliche Bauvorschrift werden besondere Anforderungen an die Gestaltung der geplanten Bebauung gestellt. Es soll erreicht werden, dass die neuen Häuser die wichtigsten Merkmale einhalten, die das Erscheinungsbild der vorhandenen, ortstypischen, ländlichen Bebauung prägen. Charakteristisch für das Erscheinungsbild des Ortes sind in erster Linie die Dächer der Häuser. Bei den Außenwänden führt eine einheitliche Gestaltung schnell zu Uniformität. Deshalb werden Regelungen für die Dachform und die Dachfarben getroffen, um ein Mindestmaß an Einordnung zu gewährleisten. Außerdem wird die Höhenlage der Gebäude geregelt.

#### **a) Höhenlage**

Die Höhenlage der Häuser wird begrenzt, um Unzuträglichkeiten zwischen benachbarten Häusern zu vermeiden. Sie entstehen z. B. wenn einer ohne Keller baut und der Nachbar ein Sockelgeschoss mit dem Erdgeschoss 1,40 m über Geländeoberfläche. Deshalb wird die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens auf eine Höhe von 0,50 m über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche begrenzt.

#### **b) Dächer**

Typisch für Poggenhagen sind mit Dachsteinen aus Ziegel oder Beton gedeckte Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30 bis 50 Grad. Deshalb werden im Plangebiet bei den Hauptdachflächen nur Satteldächer und Walmdächer (einschließlich Krüppelwalmdächer) mit dieser Dachdeckung zugelassen, um ortsuntypische Dachformen (Flachdächer, Pultdächer) und Dachdeckungsmaterialien zu vermeiden. Die festgesetzte Dachneigung von 30 bis 50 Grad entspricht der ortstypischen Dachneigung.

Gebäude mit einer Grundfläche bis 40 m<sup>2</sup> werden von der Regelung der Dachform ausgenommen. Entsprechend ihrem Nutzungszweck (kein Dachausbau) und ihrer untergeordneten Bedeutung für das Erscheinungsbild der Grundstücke können bei diesen baulichen Anlagen auch andere Dachformen zugelassen werden.

Die zulässigen Dachdeckungsmaterialien richten sich nach der ortsüblichen Ausführung der Dächer in roten bis braunen sowie grauen und anthrazitfarbenen Dachziegeln bzw. Dachsteinen aus Beton (vgl. den Luftbildausschnitt auf Seite 17).

Vordächer und Wintergärten sowie Gebäude mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad werden wegen ihrer untergeordneten Bedeutung für das Erscheinungsbild von der Regelung des Dachdeckungsmaterials ausgenommen. Die Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen mit geneigten Dächern (Dachneigung mehr als 20 Grad) bestimmen das Erscheinungsbild des Baugebiets wesentlich mit. Für den Fall, dass Garagen oder Nebenanlagen mit geneigten Dächern entstehen, möchte die Stadt vermeiden, dass hier ortsuntypische Baumaterialien verwendet werden, die den Gesamteindruck stören. Sie werden daher von der Regelung des Dachdeckungsmaterials nicht ausgenommen.

Um das ökologische Bauen zu fördern, werden begrünte Dächer von der Regelung des Dachdeckungsmaterials ausgenommen, Solar- und Fotovoltaikanlagen werden zugelassen. Außerdem werden für begrünte Dächer geringere Dachneigungen zugelassen.



#### 4. öffentliche und Straßenverkehrsfläche

Die Erschließung der geplanten einzeiligen Bebauung beiderseits des Fasanenwegs ist über die vorhandene Straßenverkehrsfläche möglich. Sie wird als „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.

Der private Feldwirtschaftsweg am Nordrand des Flurstücks 38 wird nicht gesondert festgesetzt. Er dient nur der Erschließung des Flurstücks 38 sowie der Hofstelle des Eigentümers des Flurstücks 38.

#### 5. private Grünflächen und Erhaltungsbindungen

Am Westrand der geplanten Baugrundstücke auf der Westseite des Fasanenwegs wird eine 10 m breite private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ festgesetzt. Hier ist nur das Anpflanzen von standortgereichten, heimischen Laubgehölzen sowie Obstbäumen zulässig. Damit soll ein harmonischer Übergang von der Bebauung in die freie Landschaft erreicht werden.

Am Ostrand des geplanten WA ist eine solche Eingrünung nicht erforderlich, da nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans hier eine Ausweitung der Wohnbebauung möglich ist.

Die geplante Bebauung auf dem Flurstück 38 soll mit Erdwärme beheizt werden. Dazu wird die Verlegung von Erdwärmekollektoren westlich der geplanten Bebauung erforderlich. Um die Nutzung erneuerbarer Energien zu fördern, wird die Grünlandfläche westlich der geplanten Bebauung in einer Tiefe von 40 m als „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „erneuerbare Energien/Erdwärme“ festgesetzt.

Zum Ausgleich für die Beeinträchtigungen, die durch die geplante Bebauung entstehen, werden zwei Teilflächen westlich der geplanten Wohnbebauung auf den Flurstücken 37 und 38 als „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Obstwiese“ festgesetzt. Hier ist je 100 m<sup>2</sup> Grünfläche mindestens ein Obstbaum zu pflanzen.

Es sprechen einige Gründe für die Anpflanzung von Obst- bzw. Wildobstbäumen:

- Wildobst braucht nicht geerntet und beschnitten zu werden, blüht schön und die Früchte sind gute Vogel- und Kleintiernahrung.
- Die immer seltener gewordenen Obstgärten und Streuobstwiesen sind Sonderbiotope, durch deren Vernichtung vielen speziell daran angepassten Tier- und Pflanzenarten die Lebensgrundlage entzogen wurde.

Bei der Bepflanzung sind daher folgende Arten und Sorten zu verwenden:

Holzbirne	Pyrus communis
Holzapfel	Malus domestica
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Elsbeere	Sorbus torminalis

*Äpfel:* Boskop, Graue Herbstrenette, Baumann's Rote Winterrenette, Cox Orange, Freiherr von Berlepsch.

*Birne:* Clapps Liebling, Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Köstliche aus Charneux, Pastorenbirne.

*Kirschen:* Große Schwarze Knorpelkirsche, Kassins Frühe.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wird außerdem der vorhandene Baumbestand am Molchweg, entlang des Feldwirtschaftswegs auf der Westseite des Fasanenwegs und auf dem Flurstück 38 mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt. Diese Grünstrukturen tragen wesentlich zur Gliederung des Landschaftsraumes bei. Lediglich bei einer Erle in der Südostecke des Flurstücks 38 wird auf eine Erhaltungsbindung

verzichtet. Sie steht unmittelbar neben einer Eiche und beschränkt deren Entwicklungsmöglichkeiten.

## 6. Passiver Schallschutz

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 3 Abs. 1 und 2 BImSchG) vermieden werden. Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich mehrerer Emissionsquellen: Fluglärm des Militärflughafens Wunstorf, Straßenverkehrslärm der B 442, Schienenverkehrslärm der Bahnstrecke Hannover – Bremen sowie Schießlärm durch den Schießstand des Schützenvereins Poggenhagen.

Aufgrund der Abstände zu Straße, Schiene und Schießstand sind schädliche Umwelteinwirkungen durch diese Nutzungen grundsätzlich nicht zu erwarten. Lediglich nachts werden durch den Verkehrslärm der Bahnlinie die schalltechnischen Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 für ein WA um rd. 5 dB(A) überschritten. Die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Verkehrslärmschutzverordnung werden um rd. 1 dB(A) überschritten (vgl. schalltechnische Immissionsprognose, Ingenieurbüro für angewandte Bauphysik, Osnabrück, Bericht Nr. 200208001).

Die Stadt hat außerdem zur Beurteilung des Fluglärms durch das Ingenieurbüro AVIA Consult, Strausberg, ein schalltechnisches Fluglärmgutachten erstellen lassen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die OW der DIN 18005 tagsüber und nachts eingehalten werden. Allerdings wird vorgeschlagen, aufgrund der hohen Maximalpegel einzelner Überflüge einen höheren maßgeblichen Außenlärmpegel für die Festsetzung passiven Lärmschutzes zugrunde zu legen. Auf der Grundlage des Gutachtens werden daher im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile (einschließlich der Fenster, Rollladenkästen, Lüfter und gegebenenfalls anderer Außenbauteile) von Wohn- und Büroräumen ein bestimmtes erforderliches und am Bau zu erbringendes bewertetes resultierendes Luftschalldämmmaß ( $R'_{w,res}$  nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen, und zwar mindestens 35 dB für Wohnräume und mindestens 30 dB für Büroräume.

Aufgrund der Lärmbelastung durch den Schienenverkehr während der Nachtzeit ist ein ungestörter Schlaf bei geöffnetem Fenster nicht möglich. Deshalb werden in Schlafräumen und Kinderzimmern schallgedämmt Lüftungseinrichtungen erforderlich, die den Schallschutz der Außenbauteile nicht wesentlich verschlechtern. Das wird entsprechend festgesetzt.

## 7. Nachrichtliche Übernahme

Beiderseits des Fasanenwegs gibt es Gräben. Dabei handelt es sich um **Gewässer III. Ordnung**. Sie werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Auf den privaten Baugrundstücken ist ein Schutzstreifen von 5 m breite entlang der Gewässer zu beachten (vgl. die Verordnung über die Unterhaltung der Gewässer II. und III. Ordnung und über die Schau der Gewässer III. Ordnung für das Gebiet der Region Hannover (Gewässerunterhaltungsverordnung).

Außerdem liegen die Flächen im Plangebiet innerhalb des **Bauschutzbereichs** gem. Luftverkehrsgesetz (LuftVG) des Flughafens Wunstorfs. Dies wird ebenfalls nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

## **IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans**

### **1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung**

Maßnahmen der Stadt zur Durchführung des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

### **2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Die Flächen im Plangebiet, die für eine Bebauung neu parzelliert werden müssen, gehören drei Eigentümern. Sie können die Flächen ohne Schwierigkeiten nach den Festsetzungen des Bebauungsplans neu aufteilen. Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ist daher im Plangebiet nicht erforderlich.

## **V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Belange des Umweltschutzes**

### **1. Erschließung**

Die Belange

- des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebauliche Entwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB),
- des Post- und Telekommunikationswesens (§ 1 Abs. 6 Nr. 8.d BauGB)
- der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 8.e BauGB) und
- des sachgerechten Umgangs mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7.e BauGB) sowie
- die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

- eine den Anforderungen des § 5 NBauO genügende Verkehrserschließung,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasversorgungsnetz und an das Telekommunikationsnetz,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- eine ausreichende Löschwasserversorgung.

Dies ist gewährleistet.

#### **a) Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung wurde bereits in Abschnitt III.4 erläutert. Durch die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche wird eine den Anforderungen des § 5 NBauO genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

#### **b) Ver- und Entsorgung**

Träger der Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung sind die **Stadtwerke Neustadt a. Rbge. GmbH**. Für die Versorgung des Plangebiets muss das Leitungsnetz entsprechend erweitert werden. Das ist möglich.

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet erfordert nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW für das festgesetzte „Allgemeine Wohngebiet“ (WA) (weniger als drei

Vollgeschosse, GFZ bis 0,6 und Gefahr der Brandausbreitung: klein) 800 l/min über einen Zeitraum von zwei Stunden. Aus dem Trinkwassernetz kann eine Löschwassermenge von 1.600 l/min. über 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden.

Träger des Telekommunikationsnetzes ist bisher die **Deutsche Telekom AG**. Für die geplante Bebauung muss das Leitungsnetz erweitert werden.

Träger der Abfallbeseitigung ist die **Abfallwirtschaft Region Hannover**. Die Verkehrsflächen sind so festgesetzt, dass die Müllfahrzeuge alle Baugrundstücke ohne Schwierigkeiten erreichen können.

Träger der Abwasserbeseitigung ist der **Abwasserbehandlungsbetrieb Neustadt a. Rbge** (ABN). Das Plangebiet wird an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Innerhalb des Fasanenwegs liegt eine Abwasserdruckrohrleitung DN 250, die aus Poggenhagen in Richtung Neustadt (Kornstraße) verläuft.

### **c) Oberflächenentwässerung**

Aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet ist eine Versickerung des Oberflächenwassers nur eingeschränkt möglich. Die geplanten Baugrundstücke können als Anlieger in die vorhandenen Gräben beiderseits des Fasanenwegs entwässert werden. Die Region Hannover hat im Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, dass das eingeleitete Wasser keine Stoffe enthalten darf, die geeignet sind, dauernd oder in einem nicht nur unerheblichen Ausmaß schädliche Veränderungen der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit des Wassers herbeizuführen. Durch die Einleitungsmenge dürfen keine Schäden an den Gewässern herbeigeführt werden. Es sollte eine Drosselung auf 2 l/s x ha erfolgen.

## **2. Wohnbedarf der Bevölkerung**

Durch den Bebauungsplan werden Grundstücke für den Bau von Wohnhäusern geschaffen. Geplant sind Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser. Insgesamt entstehen ca. 0,72 ha Nettobauland, die als WA festgesetzt sind. Dort können etwa 8 Wohngrundstücke entstehen. Damit leistet der Bebauungsplan einen Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs im Stadtteil Poggenhagen. **Das ist das wesentliche Ziel des Bebauungsplans.**

## **3. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung**

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erfordern grundsätzlich die Bereitstellung ausreichender öffentlicher Spielflächen. Aufgrund der relativ geringen Erweiterung der vorhandenen Wohnbebauung um etwa 8 Einfamilienhäuser hält die Stadt die Schaffung zusätzlicher Spielplatzflächen in Poggenhagen nicht für erforderlich. Der Bedarf kann auf dem im Bebauungsplan Nr. 908 „Im Eichenbrink“ festgesetzten Spielplatz gedeckt werden.

## **4. Denkmalschutz**

Die untere Denkmalbehörde der Stadt hat im Beteiligungsverfahren auf folgendes hingewiesen:

Aus dem Umfeld des Plangebietes sind archäologische Bodenfunde bekannt. So konnte bei Geländebegehungen nordöstlich des Plangebietes eine größere Anzahl Funde geborgen werden, die in die vorrömische Eisenzeit (8. Jh. -1. Jh. v. Chr.) datieren und auf eine Siedlung dieser Zeitstellung schließen lassen. Daneben sind aus dem Umfeld des Plangebietes weitere Fundstellen bekannt, die eine Besiedlung dieses Bereiches durch den prähistorischen Menschen belegen. Im Verlauf der Baumaßnahmen zu o.g. Vorhaben ist folglich mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen.

Daher bedürfen Erdarbeiten im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) in Verbindung mit § 13 NDSchG. Diese Genehmigung ist im Vorfeld der Erdarbeiten bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Neustadt a. Rbge. schriftlich zu beantragen. Darin wird dem Träger der Maßnahme zur Auflage gemacht werden, den voraussichtlichen Beginn der Erdarbeiten mindestens vier Wochen vorher schriftlich anzuzeigen, damit deren Beobachtung durch die archäologische Denkmalpflege stattfinden kann. Die Anzeige ist zu richten an: Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Neustadt a. Rbge. mit Durchschrift an das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover. Die Anzeigepflicht bezieht sich auf evtl. Rodungsarbeiten, den Oberbodenabtrag und auf alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten.

Überdies müssen die anzeigepflichtigen Erdarbeiten mit einem Hydraulikbagger mit zahnlosem Grabenlöffel erfolgen. Die möglicherweise entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz werden nicht von der archäologischen Denkmalpflege getragen.

Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4, wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.

Sollten bei weiteren Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen; auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 NDSchG meldepflichtig und müssen den Denkmalschutzbehörden, insbesondere dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege, unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eine Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.

Sollten im Planungsgebiet Bodendenkmale auftreten, wird die zuständige Denkmalbehörde den Träger der Maßnahme informieren, damit eine zügige Dokumentation und Bergung auftretender archäologischer Funde und Befunde organisiert und durchgeführt werden kann.

Um unnötige Verzögerungen während der Erschließungs- bzw. Baumaßnahmen zu vermeiden, wird empfohlen, im Vorfeld verschiedene Suchschnitte über das Plangebiet zu legen, um zu überprüfen, inwieweit archäologische Bodendenkmale betroffen sind. Diese dürfen nur durch von der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde benanntes Fachpersonal durchgeführt werden.

## **VI. Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung. Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden, beschrieben und gewertet. Inhalt und Gliederung des Umweltberichts ergeben sich aus der Anlage zum BauGB.



## A. Einleitung

### 1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am Nordrand der Ortslage von Poggenhagen, beiderseits des Fasanenwegs und südlich des Molchwegs. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 1,5 ha.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 142 „Molchweg“ ist eine Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern.

Das Plangebiet wird dazu zum Großteil als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Insgesamt können im Plangebiet rd. 8 Einfamilienhäuser entstehen.

Außerdem werden zur Vermeidung von Beeinträchtigungen Erhaltungsbindungen festgesetzt. Zum Ausgleich für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen werden private Grünflächen festgesetzt, auf denen die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

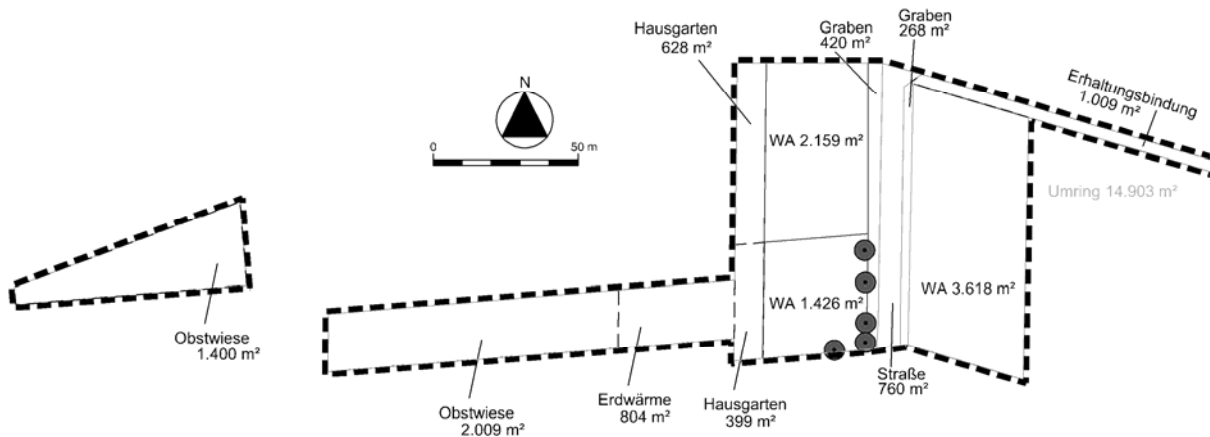
Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich folgende Flächenbilanz:

#### Stadt Neustadt a. Rbge., Bebauungsplan Nr. 142 "Molchweg"

##### Flächenberechnung Entwurf

Diese Zahlen sind auf der Basis der ALK-Daten gerechnet!

Art der Nutzung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anteil (%)
Allgemeines Wohngebiet (WA)		7.203	48,3%
davon Erhaltungsbindung für 5 Einzelbäume ca.	300		
Straßenverkehrsfläche		760	5,1%
Graben		688	4,6%
Erhaltungsbindung Molchweg		1.009	6,8%
private Grünflächen		5240	35,2%
davon Hausgarten	1.027		
Erdwärme	804		
Obstwiese	3409		
<b>Gesamtfläche</b>		<b>14.900</b>	<b>100%</b>



Stadt Neustadt a. Rbge.. Bebauungsplan Nr. 142 „Molchweg“ mit örtlicher Bauvorschrift, Flächenübersicht

## 2. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

Im folgenden werden die Ziele des Umweltschutzes, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt sind, dargestellt, soweit sie für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und es wird dargestellt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden.

### a) Fachgesetze

Im Plangebiet entsteht eine schutzbedürftige Nutzung. Bezogen auf die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die Abwägung von Bedeutung. Daneben kann das Bundes-Immissionsschutzgesetz und die Verordnungen und Verwaltungsvorschriften dazu für die Beurteilung der Lärmimmissionen im Plangebiet herangezogen werden.

Für die Auswirkungen des Vorhabens auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild gilt die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 BauGB). Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung orientiert sich die Stadt an der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“, die die Landesregierung Nordrhein-Westfalen 1996 herausgegeben hat und die durch die „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (März 2008) ergänzt wurde.

### b) Fachpläne

Fachpläne, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind, gibt es nicht.

## B. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Die Bestandsaufnahme umfasst die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

Die bisher zum überwiegenden Teil als Grünland genutzten Flächen im Plangebiet sollen in Zukunft als Wohngrundstücke genutzt werden. Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, sind

- der Boden, der durch die baulichen Anlagen versiegelt wird,
- das Oberflächenwasser, das nicht mehr flächig versickern kann,
- die Pflanzen und Tiere, die ihren Lebensraum verlieren und,
- die freie Landschaft, die verloren geht und durch ein Baugebiet ersetzt wird.

Die Bedeutung dieser Schutzgüter für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild bestimmt die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen.

Um die derzeitige Situation im Plangebiet zu verdeutlichen ist zur Erläuterung auf Seite 17 ein Luftbild beigefügt.

### a) Schutzgut „Boden“

Bei dem betroffenen **Boden** handelt es sich im Wesentlichen um Flächen, die als Pferdeweide bzw. Grünland genutzt werden. Eine Teilfläche wird als Reitplatz genutzt, eine weitere Fläche ist als Lagerplatz mit Pflasterbelag befestigt. Ein Pferdestall ist zurzeit das einzige Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches. Der Boden hat damit überwiegend Ertragsfunktion. Auf-

grund des bislang überwiegend unversiegelten Zustandes erfüllt der Boden darüber hinaus vielfältige Funktionen im Naturhaushalt als Lebensraum für bodenspezifische Lebewesen und als Puffer bzw. Filter gegenüber stofflichen Einträgen für das Grundwasser. Dies gilt für den aufgeschütteten, stark verdichteten Boden im Bereich des Reitplatzes nur in eingeschränktem Maße. Gebäude bzw. Pflasterflächen spielen für diese Funktion keine Rolle. Der vorherrschende Bodentyp Gley-Braunerde besitzt gemäß Landschaftsplan ein hohes geophysikalisches Schutzpotential (STADT NEUSTADT AM RÜBENBERGE 1997: Beiplan Geophysikalisches Schutzpotential). Besonderheiten, die eine höhere Gewichtung des Schutzgutes Boden rechtfertigen, bestehen nicht.

Die Grundstückseigentümer haben im Vorfeld der Planung eine „Beurteilung des Baugrundes“ durch das Ingenieurbüro ELH Erdbaulabor Hannover Ingenieure GmbH erstellen lassen, um die Bebaubarkeit und die Versickerungsfähigkeit der Flächen im Plangebiet klären zu lassen. Dazu wurden am 01.11.2004 12 Rammkernbohrungen bis in eine Tiefe von maximal 5,0 m unter Geländeoberkante ausgeführt. Die Lage der Aufschlusspunkte ist gleichmäßig über die Fläche verteilt. Unter einer bis zu 0,45 m mächtigen Deckschicht von humosem, durchwurzelt Sand wurde in allen Bohrungen bis zur Endtiefe Sand angetroffen, der zum Teil schwach kiesig entwickelt ist und dünne Schluffbänder enthalten kann.

Die Wasserstände wurden zwischen rd. 0,5 bis 0,8 m unter Oberkante Gelände eingemessen. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse ist damit zu rechnen, dass das Grundwasser nach lang andauernden Niederschlägen bis in Höhe der Geländeoberkante ansteigen kann.

Für den nicht bindigen Sand wurde ein Durchlässigkeitsbeiwert von  $k_f = 1,2 - 8,5 \times 10^{-4}$  m/s und für den schwach schluffigen Sand ein Durchlässigkeitsbeiwert von  $k_f = 3 - 5 \times 10^{-5}$  m/s ermittelt. Die Schluffbänderung im anstehenden Sand führt aufgrund der geringeren Durchlässigkeit zu örtlichen Stauebenen.

Die Flächen im Plangebiet sind praktisch eben. Sie liegen auf einer Höhe von rd. 41 m üNN.

### **b) Schutzgut „Wasser“**

Oberflächengewässer gibt es im Plangebiet beiderseits des Fasanenwegs. Bei den Gräben handelt es sich um Gewässer III. Ordnung. Sie werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Über diese Gräben erfolgt die Oberflächenentwässerung im Plangebiet.

Das Oberflächenwasser im Plangebiet wird durch die Grünlandnutzung nur wenig verunreinigt. Es ist als „mäßig belastet“ einzustufen.

Das Grundwasser im Plangebiet wird nicht für die Trinkwassergewinnung genutzt.

### **c) Schutzgut „Luft und Klima“**

Die Flächen im Plangebiet haben keine besondere Bedeutung für das Schutzgut „Luft und Klima“. Es handelt sich nicht um Frischluftentstehungsgebiete (z.B. Waldgebiete), Bereiche mit luftreinigender Wirkung oder Luftaustauschbahnen.

### **d) Schutzgut „Pflanzen und Tiere“**

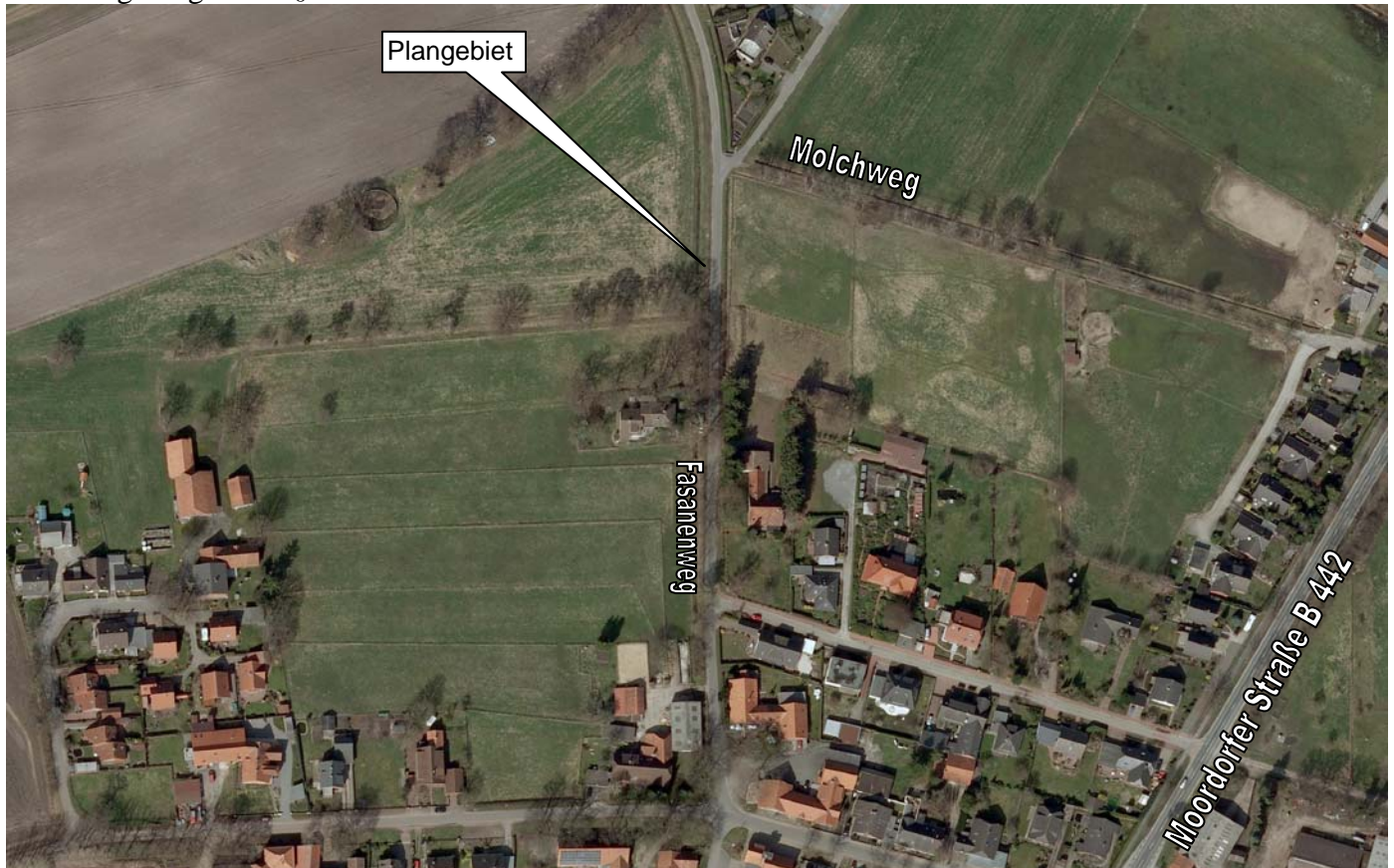
Die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ ergibt sich aus den Biotopen, d. h. aus den durch bestimmte Pflanzen- und Tiergesellschaften gekennzeichneten Lebensräumen im Plangebiet. Die Biotope entstehen durch die Faktoren Boden, Wasser, Luft und Klima und durch die menschliche Nutzung.

Die tatsächliche Nutzung des Plangebiets lässt sich im **Luftbild** auf Seite 17 gut erkennen. Um den Zustand von Natur und Landschaft sachgerecht zu erfassen und zu bewerten, wurde

im Plangebiet eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Danach handelt es sich bei dem überwiegenden Teil der Flächen um den Biotoptyp „Intensivgrünland“.

Im Plangebiet gibt es erhaltenswerten Baumbestand aus Eichen, Erlen und Birken (vgl. das folgende Luftbild und den Plan „Ausgangszustand“ auf Seite 18).

Nach den Informationen, die der Stadt vorliegen gibt es Plangebiet und dessen Umgebung keine besonders geschützten Arten gem. § 44 BNatSchG. Ungeachtet dessen sind die Regelungen des § 44 BNatSchG zu beachten.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2008 GLL LGN  
Luftbild vom Plangebiet (Bildflug März 2010)

#### **e) Schutzgut „Landschaft und biologische Vielfalt“**

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um Grünlandflächen mit Gehölzstrukturen, deren naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit zwar vermindert, im Wesentlichen aber noch erkennbar ist. Sie haben daher für das Schutzgut „Landschaft und biologische Vielfalt“ allgemeine Bedeutung.

#### **f) Schutzgut „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“**

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### **g) EU-Schutzgebieten**

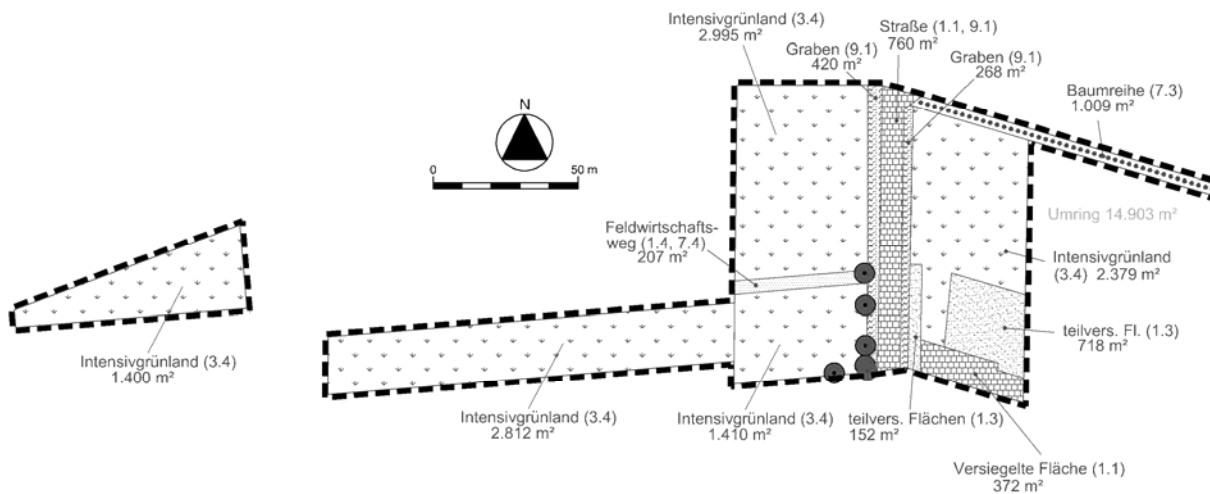
Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

### h) Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Bei den folgenden Ausführungen orientiert sich die Stadt an der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“, die die Landesregierung Nordrhein-Westfalen 1996 herausgegeben hat und die durch die „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (März 2008) ergänzt wurde. Sie wird im Folgenden kurz als „Arbeitshilfe“ bezeichnet.

Die Flächen im Plangebiet haben nach der „Arbeitshilfe“ (Biotoptypenwertliste A) folgende Werte (vgl. die folgende Tabelle A „Ausgangszustand des Untersuchungsraums und den Übersichtsplan).

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangssituation)	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
<b>Flächen ohne Veränderung der Nutzung</b>							
	9.1	Graben	688	2	1	2	1.376
	7.3	Baumreihe	1.009	3	1	3	3.027
	1.1	Straße	760	0	1	0	0
<b>Ostseite Fasanenweg</b>							
	1.3	teilversiegelte Fläche	870	1	1	1	870
	1.1	versiegelte Fläche	372	0	1	0	0
	3.4	Intensivgrünland	2.379	3	1	3	7.137
<b>Westseite Fasanenweg</b>							
	3.4	Intensivgrünland	8.257	3	1	3	24.771
	7.4	6 Einzelbäume	360	8	1	8	2.880
	Feldweg, davon						
	7.4	Baumreihe	104	7	1	7	728
	1.4	Weg	103	3	1	3	309
<b>Gesamtfläche</b>			<b>14.902</b>				
<b>Gesamtflächenwert A:</b>							<b>41.098</b>



Ausgangszustand des Untersuchungsraums



## **2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Im Folgenden wird beschrieben, welche Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf den Umweltzustand im Plangebiet und seiner Umgebung zu erwarten sind. Der Umweltzustand wurde in Abschnitt III.A für die betroffenen schutzbedürftigen Bestandteile der Umwelt beschrieben, die im Einzelnen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführt sind.

### **a) Schutzgut „Boden“**

Gem. § 1a Abs. 1 soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Sparsam bedeutet, dass vor allem naturhafter Boden für Zwecke, die mit einer Versiegelung verbunden sind, nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden darf, wie es dem Wohl der Allgemeinheit unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belangen gegen- und untereinander entspricht. Im vorliegenden Fall stehen für die geplante Bebauung nur die an die Ortslage von Poggenhagen angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zur Verfügung.

Die Größe der ausgewiesenen Fläche ergibt sich aus der Notwendigkeit, Flächen für neue Wohnbaugrundstücke für den Wohnbedarf insbesondere der ortsansässigen Bevölkerung bereitstellen zu müssen.

Durch eine höhere Verdichtung könnte die Zahl der Wohneinheiten, die im Plangebiet entstehen, deutlich erhöht werden, so dass insgesamt weniger naturhafter Boden pro Wohneinheit in Anspruch genommen werden müsste. Eine dichtere Bebauung mit Reihenhäuser oder Geschosswohnungen ist jedoch für das Ortsbild von Poggenhagen untypisch. In Poggenhagen gibt es in erster Linie freistehende Einfamilienhäuser und landwirtschaftliche Hofstellen mit ihren großen Freiflächen. Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden und eine der Nachfrage entsprechende Bebauungsmöglichkeiten anbieten zu können, wird an der geplanten Inanspruchnahme des Bodens festgehalten.

Schonend bedeutet, dass bei der erstmaligen unvermeidbaren Inanspruchnahme des noch naturhaften Bodens nach Möglichkeiten zu suchen ist, die Versiegelung gering zu halten. Mit der Festsetzung einer niedrigen GRZ von 0,25 im WA bleibt die Stadt Neustadt a. Rbge. unter der Obergrenze der Baunutzungsverordnung für Wohngebiete von 0,4 (§ 17 Abs. 1 BauNVO). Außerdem wird durch die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO sichergestellt, dass insgesamt nur 37,5 % der Baugrundstücke versiegelt werden können.

Durch die geplante Versiegelung entsteht eine Verschlechterung des derzeitigen Umweltzustands. Die sich daraus ergebende erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“ erfordert eine Kompensation der negativen Umweltauswirkungen.

### **b) Schutzgut „Wasser“**

Im Plangebiet muss die **Reinhaltung des Grundwassers und der Oberflächenwassers** gewährleistet bleiben.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Das wird durch den Anschluss des Plangebiets an die zentrale Schmutzwasserkanalisation gewährleistet.

Zur Reinhaltung der Gewässer und des Grundwassers muss außerdem gewährleistet sein, dass das Oberflächenwasser nicht verunreinigt wird. Bei der geplanten Wohnbebauung ist eine Verunreinigung des Oberflächenwassers nicht zu erwarten.

Durch die relativ geringe Bebauungsdichte mit Einzel- und Doppelhäusern bei einer GRZ von 0,25 wird die Fähigkeit zur Versickerung des Oberflächenwassers teilweise erhalten. Die Überbauung und damit die Reduzierung der Versickerung des Oberflächenwassers führt jedoch zu einer Verschlechterung des derzeitigen Umweltzustands.

Die Region Hannover hat im Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, dass aufgrund der hohen Grundwasserstände im Plangebiet eine wasserrechtliche Erlaubnis für eine ständige Grundwasserhaltung nicht in Aussicht gestellt werden kann. Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers zu liegen kommen (z.B. Keller), sind daher in wasserdichter Bauweise zu errichten.

### **c) Schutzgut „Luft und Klima“**

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch **Luftverunreinigungen** vermieden werden. Luftverunreinigungen sind Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe (§ 3 Abs. 4 BImSchG). Bei der geplanten Bebauung mit Wohnhäusern ist nicht zu erwarten, dass im Plangebiet erhebliche Luftverunreinigungen entstehen.

### **d) Schutzgut „Pflanzen und Tiere“**

Die geplante Wohnbebauung wird auf einer Grünlandfläche mit einer geringen Artenvielfalt errichtet. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ entsteht dort nicht. Im Bereich der geplanten Hausgärten entstehen neue, wenn auch nicht besonders naturnahe Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Pflanzen und Tiere“ wird der Baumbestand im Plangebiet mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt.

### **e) Schutzgut „Landschaft und biologische Vielfalt“**

Geplant ist eine maßstabsgerechte Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern, die sich an den bestehenden Ortsrand anfügt. Die dadurch hervorgerufenen Beeinträchtigungen werden aufgrund der vorhandenen und geplanten Eingrünung als gering eingestuft.

### **f) Schutzgut „Mensch“**

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch **Lärm**. Das festgesetzte Wohngebiet (WA) beinhaltet schutzbedürftige Nutzungen, die vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche bewahrt werden müssen. Im Plangebiet gibt es den Fluglärm des Militärflughafens Wunstorf, den Straßenverkehrslärm der B 442, Schienenverkehrslärm der Bahnstrecke Hannover – Bremen sowie Schießlärm durch den Schießstand des Schützenvereins Poggenhagen.

Aufgrund der vielfältigen Lärmbelastung im Plangebiet haben die Grundstückseigentümer im November 2002 eine „Schalltechnische Immissionsprognose zur geplanten Wohnbebauung am Molchweg in Neustadt am Rübenberge – Poggenhagen“ durch das Ingenieurbüro für angewandte Bauphysik, Dipl.-Ing. Wolfgang Krämer-Evers, Osnabrück erstellen lassen.

Ergänzend wurde zur Beurteilung des Fluglärms durch die Fa. AVIA Consult, Strausberg, ein schalltechnisches Fluglärmgutachten erstellt.

Das Fluglärmgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 tagsüber und nachts eingehalten werden. Allerdings wird vorgeschlagen, aufgrund der hohen Maximalpegel einzelner Überflüge einen höheren maßgeblichen Außenlärmpegel

für die Festsetzung passiven Lärmschutzes zugrunde zu legen. Auf der Grundlage des Gutachtens werden daher im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Beim Straßen- und Schienenverkehr werden tagsüber die OW der DIN 18005 deutlich unterschritten. Während der Nachtzeit werden die OW durch den Bahnlärm um etwa 5 dB(A) überschritten. Auch hier kann durch passiven Schallschutz der erforderliche Lärmschutz erreicht werden (vgl. dazu oben Abschnitt III.6).

Zusammenfassend ergibt sich, dass unter Berücksichtigung des passiven Schallschutzes die Anforderungen an einen optimalen Schallschutz gem. DIN 18005 erfüllt werden können.

Ergänzend wird auf Folgendes hingewiesen:

Mit der Novelle des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) im Jahre 2007 hat der Bund den Ländern die Kompetenz zur Festsetzung der Lärmschutzbereiche u.a. für ihre Flughäfen übertragen. Für den Fliegerhorst Wunstorf wird gemäß § 4 Abs. 8 FluLärmG zum Schutz der Allgemeinheit ein Lärmschutzbereich festgesetzt. Die Verordnung befindet sich derzeit im Verordnungsgebungsverfahren. Die Festsetzung des Lärmschutzbereichs erfolgt entsprechend den Vorgaben der Ersten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Verordnung über die Datenerfassung und das Berechnungsverfahren für die Festsetzung von Lärmschutzbereichen - 1. FlugLSV) vom 27. Dezember 2008.

Nach Aussage des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt und Klimaschutz am 02.03.2011 berührt der voraussichtliche Lärmschutzbereich von Wunstorf **nicht** den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

Im Plangebiet ist außerdem mit Lärm- und Geruchsemissionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu rechnen. Diese ortsüblichen Aktivitäten müssen hingenommen werden. Außerdem gibt es rd. 90 m westlich des Plangebiets einen Güllebehälter. Beschwerden über Geruchsbelästigungen durch die dort lagernde Gülle liegen der Stadt nicht vor.

### **g) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der bisherigen Bewirtschaftung der Böden einerseits und der nur teilweisen Versiegelung bei gleichzeitiger Aufwertung durch die geplanten Anpflanzungen sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet daher nicht zu erwarten.

### **h) Bewertung des geplanten Umweltzustands**

Nach der Bewertung des Ausgangszustandes erfolgt auf der Grundlage der „Arbeitshilfe“ die Bewertung des geplanten Zustandes, der sich aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt (vgl. die Tabelle B auf der folgenden Seite).

Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts entstehen durch die geplante Bodenversiegelung im Plangebiet. Versiegelte Flächen haben den Grundwert 0. Betroffen sind bei der festgesetzten GRZ ca. 0,27 ha durch Gebäude. Weitere Beeinträchtigungen entstehen durch die Umnutzung von Grünland in Hausgärten. Diese Verschlechterungen gegenüber dem bisherigen Zustand bedeuteten eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Sie muss ausgeglichen werden. Dies wird durch die Anlage von Obstwiesen im westlichen Teil des Plangebiets erreicht.

### i) Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird der derzeitige Umweltzustand voraussichtlich erhalten bleiben. Eine Veränderung der Nutzung ist nicht zu erwarten.

<b>B. Zustand des Untersuchungsraums gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans</b>								
1	2	3	4a	4b	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangssituation)	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Flächenanteil (%)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
Flächen ohne Veränderung der Nutzung								
	7.3	Baumreihe		1.009	3	1	3	3.027
	9.1	Graben		688	2	1	2	1.376
	1.1	Straße, versiegelt		760	0	1	0	0
Private Flächen Ostseite Fasanenweg								
	Allgemeines Wohngebiet			3.618				
	1.1	Gebäude, versiegelte Fläche	37,5 %	1.357	0	1	0	0
	4.3	Zier- u. Nutzgarten, strukturarm		2.261	2	1	2	4.523
Private Flächen Westseite Fasanenweg								
	Allgemeines Wohngebiet			3.585				
	1.1	Gebäude, versiegelte Fläche	37,5 %	1.344	0	1	0	0
	4.3	Zier- u. Nutzgarten, strukturarm		1.837	2	1	2	3.673
	7.4	5 Einzelbäume, Bestand		300	8	1	8	2.400
	7.3	Baumreihe		104	3	1	3	312
	Private Grünflächen			5.240				
	4.4	Zier- u. Nutzgarten, strukturreich		1.027	3	1	3	3.081
	3.4	Intensivgrünland, Erdwärme		804	3	1	3	2.412
	3.8	Obstwiese bis 30 Jahre		3.409	6	1	6	20.454
Gesamtfläche				14.900				
<b>Gesamtflächenwert B:</b> (Summe Sp8)								<b>41.258</b>

### 3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Um Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes so weit wie möglich zu vermeiden, erfolgt die Ausweisung des geplanten Wohngebiets auf Flächen, die nur eine geringe Bedeutung für den Naturschutz haben.

An wertvollen Grünstrukturen gibt es die Baumreihe am Molchweg, die Baumreihe entlang des Feldwirtschaftswegs und den Baumbestand auf dem Flurstück 38. Diese Grünstrukturen werden zur Vermeidung von Beeinträchtigungen mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt.

Zum Ausgleich für die Beeinträchtigungen, die durch die geplante bauliche Nutzung entstehen, werden im westlichen Teil des Plangebiets zwei Obstwiesen angelegt. Die Obstwiesen werden durch textliche Festsetzung den geplanten Baugrundstücken anteilig als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB).

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich ein Gesamtflächenwert von 41.451 Punkten. Die Gesamtbilanz ergibt sich aus der Differenz der beiden Gesamtflächenwerte:

Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A: 41.258 - 41.098 = + 160

Damit wird deutlich, dass eine Kompensation im Plangebiet erreicht werden kann.

#### **4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Für die geplante Wohnbebauung wurde die Standortwahl bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans geprüft. Im Ergebnis erfolgte die Darstellung als „Wohnbaufläche“.

### **C. Zusätzliche Angaben**

#### **1. Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Die verwendeten Verfahren wurden oben in Abschnitt VI.A.2. beschrieben.

#### **2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen werden die im Plangebiet festgesetzten Kompensationsmaßnahmen in regelmäßigen Abständen kontrolliert.

Baugenehmigungs- / Anzeigeverfahren: Sollten erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt im Rahmen der Baumaßnahmen vermutet werden, so sollen geeignete Maßnahmen zur Überwachung im Baugenehmigungs- / Anzeigeverfahren vorgesehen werden.

#### **3. Zusammenfassung**

Die Stadt Neustadt a. Rbge. plant eine Ortserweiterung von Poggenhagen, zur Deckung des Wohnbedarfs. Bereits bei der Ausweisung der geplanten Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan wurde darauf geachtet, dass nur Flächen in Anspruch genommen werden, die eine geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts haben und auf den Flächen keine schädlichen Umwelteinwirkungen für die künftigen Bewohner zu erwarten sind.

Insgesamt entsteht daher durch die geplante Bebauung nur eine relative geringe Beeinträchtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege: Das betrifft zum die Auswirkungen der geplanten Versiegelung auf Boden, sowie die Umwandlung des Grünlandflächen in Hausgärten.

Für diese Beeinträchtigung muss ein Ausgleich erbracht werden. Dieser erfolgt innerhalb des Plangebiets.

### **VII. Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange**

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes,
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- oder Geschäftslage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks.

Das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes wird vom Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben, wird von der Planung nicht berührt.



Das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks wird durch den Bebauungsplan gefördert. Die landwirtschaftlichen Flächen werden zu Wohnbaugrundstücken aufgewertet. Das bedeutet für die betroffenen Grundstückseigentümer einen Vermögensgewinn.

Insgesamt fördert der Bebauungsplan die privaten Interessen der Grundstückseigentümer, denen die landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet gehören.

## VIII. Gewichtung des Abwägungsmaterials

Die zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials ist die eigentliche Abwägung, mit der ein Ausgleich zwischen harmonisierenden und gegenläufigen Belangen hergestellt wird. Die Gemeinde hat hier zwar eine erhebliche Gestaltungsfreiheit. Diese Gestaltungsfreiheit hat aber Grenzen. Das Gebot gerechter Abwägung wird verletzt, wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Der Bebauungsplan gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Er wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und fügt sich damit in die Gesamtentwicklung der Stadt Neustadt a. Rbge. ein.

Eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung wird durch detaillierte Regelungen der privaten Grundstücksnutzung und durch die Festsetzung öffentlicher Flächen gewährleistet. Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung mit dem Baugebietstyp „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) der BauNVO, durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und durch die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen wird die private Nutzung eingegrenzt. Für die Erschließung des Baugebietes werden öffentliche Flächen festgesetzt.

Die **Umweltbelange** werden durch die Inanspruchnahme des Freiraumes für eine bauliche Nutzung notwendigerweise beeinträchtigt. Schädliche Umwelteinwirkungen entstehen durch die Nutzungen im Plangebiet zwar nicht. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wird aber durch die geplante Bebauung beeinträchtigt. Durch die Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und durch Ausgleichsmaßnahmen wird eine *erhebliche* Beeinträchtigung vermieden.

Die **Wohnbedürfnisse der Bevölkerung** stehen bei dem Bebauungsplan im Vordergrund. Der Bebauungsplan schafft Baugrundstücke für ca. 8 Wohnhäuser.

Die Belange der Landwirtschaft beeinträchtigt der Bebauungsplan nur wenig. Mit ihnen eng verbunden ist die **Umwidmungssperrklausel**. Mit diesem Planungsleitsatz soll die landwirtschaftliche Nutzung gegenüber möglicher Verdrängung durch wirtschaftlich meist stärkere Nutzungen geschützt werden. Im vorliegenden Fall können neue Baugrundstücke nur zu Lasten von Freiflächen bereitgestellt werden. Dadurch, dass im Grünlandflächen in Anspruch genommen werden, entsteht nur eine geringe Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung des Stadtteils Poggenhagen. Eine geordnete Erschließung des Plangebiets ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet.

Die erkennbar betroffenen privaten Belange werden gefördert, aber auch geringfügig beeinträchtigt.

Insgesamt rechtfertigt die Förderung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Belange der Ortsentwicklung die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen im vorge-

sehenen Umfang. Unter Berücksichtigung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen rechtfertigen die geförderten Belange auch die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die sich bei der Durchführung des Bebauungsplans ergeben.

## **Verfahrensvermerke**

Der Bebauungsplan Nr. 142 „Molchweg“ mit örtlicher Bauvorschrift und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Mai 2011

gez. Vogel

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 07.04.2011 den Bebauungsplan Nr. 142 „Molchweg“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung und diese Begründung beschlossen. Dieser Beschluss erfolgte unter der Bedingung, dass während der öffentlichen Auslegung keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingehen, die gem. § 3 Abs. 2 BauGB geprüft werden müssen. Diese Bedingung ist erfüllt.

Neustadt a. Rbge., den 16. Mai 2011

Siegel

gez. Sternbeck

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

## **Beglaubigung**

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 142 „Molchweg“ mit der Urschrift wird beglaubigt.

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

Der Bürgermeister