

# ABSCHRIFT

Stadt Neustadt a. Rbge. – Region Hannover

Stadtteil Schneeren

Bebauungsplan Nr. 309 „Steinhorstweg“

mit örtlicher Bauvorschrift

## Begründung

Planfassung gemäß Satzungsbeschluss

vom 02.03.2006

Inhaltsverzeichnis

### Teil A: Städtebaurechtliche Begründung

<b>1. Grundlagen und Geltungsbereich .....</b>	<b>Seite</b>	<b>3</b>
1. Örtliche Ausgangssituation		3
2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes		3
3. Ziele der Raumordnung		4
4. Stand der Flächennutzungsplanung		4
<b>2. Planungskonzept .....</b>		<b>5</b>
1. Ausgangssituation und Zielsetzung		5
2. Städtebauliches Konzept		6
<b>3. Festsetzungen des Bebauungsplanes .....</b>		<b>7</b>
1. Bauliche Nutzung		7
2. Erschließung und Verkehr		10
3. Grünflächen und Pflanzbindungen		11
4. Oberflächenentwässerung		12
<b>4. Städtebauliche Auswirkungen der Planung .....</b>		<b>13</b>
1. Städtebauliche Struktur		13
2. Bevölkerungsentwicklung und Infrastruktur		13
3. Verkehrliche Belange		14
<b>5. Durchführung der Planung .....</b>		<b>14</b>
1. Ver- und Entsorgung		14
2. Denkmalrechtliche Anzeigepflicht		15
3. Bodenrecht und Finanzierung		15
4. Flächenübersicht		16

## **Teil B: Umweltbericht** (Gliederung gemäß Anlage zum BauGB)

<b>1 Einleitung .....</b>	<b>17</b>
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	17
1.2 Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen	17
<b>2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>19</b>
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter	19
2.2 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	21
2.3 Immissionsschutzrechtliche Beurteilung	23
2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	24
2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	25
2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	25
<b>3 Zusätzlichen Angaben .....</b>	<b>26</b>
3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	26
3.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring)	26
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	27

## **Teil C: Verfahren und Abwägung**

<b>1 Frühzeitige Beteiligungsverfahren .....</b>	<b>28</b>
1.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	28
1.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	27
<b>2 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) .....</b>	<b>29</b>
<b>3 Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) .....</b>	<b>30</b>
<b>Zusammenfassende Erklärung .....</b>	<b>31</b>

Anlage 1	Biotoptypenkarte	Anlage 3 a – c	Kompensationsmaßnahme
Anlage 2	Eingriffsbilanzierung	Anlage 4	Immissionsschutzgutachten

Planverfasser im Auftrag der Grundstücksentwicklungsgesellschaft Neustadt mbH (GEG):

**plan:b**  
Lösungen für Planungsfragen  
Körnerstraße 10 A · 30159 Hannover  
Telefon 0511 : 524809-10 · Fax -13  
E-Mail info@plan-boettner.de

Dipl.-Ing. Georg Böttner

## Teil A: Städtebaurechtliche Begründung

### 1 Grundlagen und Geltungsbereich

#### 1.1 Örtliche Ausgangssituation

Die Stadt Neustadt a. Rbge. mit ihren insgesamt 34 Stadtteilen liegt im Nordwesten der Region Hannover. Der Stadtteil Schneeren befindet sich ca. 10 km nordwestlich der Kernstadt und nur 5 km nördlich des Steinhuder Meeres. Die überörtliche Verkehrsanbindung erfolgt im Wesentlichen über die Bundesstraße B 6 und die Landesstraße L 360. Schneeren ist über die Linie 830 an das Netz des Regionalbusverkehrs angeschlossen. Die nächst gelegenen Bahnstationen mit S-Bahn-Verbindungen nach Hannover und Nienburg befinden sich in Eilvese und Neustadt.

Schneeren ist ein landwirtschaftlich geprägtes Haufendorf mit ca. 1.500 Einwohnern. Es gibt eine Reihe landwirtschaftlicher Hofstellen sowie einige Gewerbe- und Handwerksbetriebe im Ort. Daneben haben sich Heimbetriebe und Pflegeeinrichtungen angesiedelt und es sind die für ein ländliches Kleinzentrum üblichen Infrastruktureinrichtungen wie Läden, Gaststätte, Kirche, Kindergarten und Grundschule vorhanden. Vor diesem Hintergrund sind neben dem dörflichen Ortskern in den vergangenen Jahrzehnten neue Wohngebiete entstanden (z.B. Sandberg im Westen oder Rötzberg im Nordosten der Ortslage).

#### 1.2 Lage, Abgrenzung und Zustand des Plangebietes

Der ca. 2,5 ha große räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich am östlichen Ortsrand von Schneeren, gegenüber einer Alten- und Pflegeeinrichtung. Er liegt südlich des Steinhorstweges und schließt nach Osten an die vorhandene Wohnbebauung (Steinhorstweg Nr. 12) an. Das Plangebiet hat eine rautenförmige Grundform auf eine Länge von ca. 120 x 150 m, nach Osten wird unmittelbar südlich des Steinhorstweges eine Fläche von ca. 50 x 38 m einbezogen. Nach Süden erstreckt es sich im Wesentlichen bis zu einer ehemaligen Wegeparzelle, ganz im Südosten um eine Bautiefe darüber hinaus.



Abb. 1a: Zustand des Plangebietes  
(Blick vom Steinhorstweg nach Süden)

Im Einzelnen handelt es sich um das gesamte Flurstück 157/2 und die Wegeparzelle 363 auf eine Länge von ca. 210 m ab Steinhorstweg. Im Süden gehören die Wegeparzelle 364 auf eine Länge von ca. 100 m und eine Teilfläche des Flurstückes 155/1 in den Planbereich. Im Osten werden jeweils 30 m tiefe Grundflächen der Flurstücke 138/1, 553/138 und 148/1 sowie ergänzend eine weitere Teilfläche des Flurstückes 138/1 in den Planbereich einbezogen (alle Flur 2 in der Gemarkung Schneeren).

Die Grundflächen im Plangebiet sind weitgehend eben. Das Gelände fällt nach Süden und Osten nur leicht ab (+/- 1 m). Das zentral gelegene Flurstück 157/2 wird als Ackerfläche genutzt, im Norden am Steinhorstweg befindet sich eine Silageplatte. Die Randbereiche im Osten sind Grünlandflächen. Auf der ehemaligen Wegeparzelle 363 befindet sich ein Schlehengebüsch (siehe auch Teil B, Kapitel 2.1).



Abb. 1b: Zustand des Plangebietes  
(Blick nach Westen, Steinhorstweg Nr. 12)

### 1.3 Ziele der Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 1996 des Kommunalverbandes Großraum Hannover (Bekanntmachung vom 08.10.1997) ist die Stadt Neustadt a. Rbge. als Mittelzentrum im Ordnungsraum Hannover dargestellt. Dem Stadtteil Schneeren wird im Rahmen einer nachgeordneten und behutsamen Entwicklung eine gewisse Entlastungsfunktion bei der Wohnungsversorgung innerhalb der Gesamtstadt zugebilligt (Ziel D 1.6.3 – 03). Im Übrigen werden keine weiteren raumbedeutsamen Funktionszuweisungen getroffen. Die Flächen im Planbereich sind als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft aufgrund ihres hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials dargestellt.

Die vorliegende Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

### 1.4 Stand der Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. wurde Ende der 1990er-Jahre neu aufgestellt (wirksam mit Bekanntmachung vom 20.06.2002). Er trifft differenzierte Darstellungen zur baulichen und sonstigen Nutzung im Ort Schneeren. Dabei handelt es sich zum großen Teil um gemischte Bauflächen sowie im Westen und Nordosten um größere Wohnbauflächen. Im Übrigen werden Flächen für Gemeinbedarf sowie Grün- und Waldflächen dargestellt. Die Landesstraße L 360 ist als überörtliche Verkehrsfläche nachrichtlich übernommen. Daneben sind im Außenbereich Leitungstrassen sowie naturschutz- und wasserrechtliche Bindungen als Vorgaben ausgewiesen.

Das Plangebiet südlich des Steinhorstweges ist ebenso wie ein Bereich östlich der Straße Rötzeberg als wohnbauliche Entwicklungsfläche (W) dargestellt. Nördlich des Steinhorstweges befindet sich ein Sondergebiet „SO – Alten- und Pflegeheim“, das mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt wurde (wirksam mit Bekanntmachung vom 12.02.2004). Östlich und südlich des Geltungsbereich sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, während im Westen weitere zum Teil ebenfalls unbebaute Wohnbauflächen angrenzen.

## 2 Planungskonzept

### 2.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Planung zielt auf die Schaffung verbindlicher Baurechte für Wohnbaugrundstücke im Stadtteil Schneeren. Da hier derzeit keine weiteren Bauplätze für private Wohnbauvorhaben verfügbar sind, hat die Stadt Neustadt a. Rbge. entsprechende Entwicklungsflächen in ihrem neuen Flächennutzungsplan ausgewiesen (siehe Kapitel 1.4). Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB für einen Teilbereich aus diesen Darstellungen entwickelt und enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung des Plangebietes.

Für die Entwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen südlich des Steinhorstweges hatte die Bauverwaltung der Stadt Neustadt a. Rbge. bereits im Jahr 2002 ein städtebauliches Konzept vorgelegt. Auf dieser Grundlage hat die Grundstücksentwicklungsgesellschaft GEG Neustadt mbH die weitere Planung der Flächen übernommen. Erste fachplanerische und gutachterliche Untersuchungen führten bereits im Vorfeld zu maßgeblichen Vorgaben für die weitere Bauleitplanung:

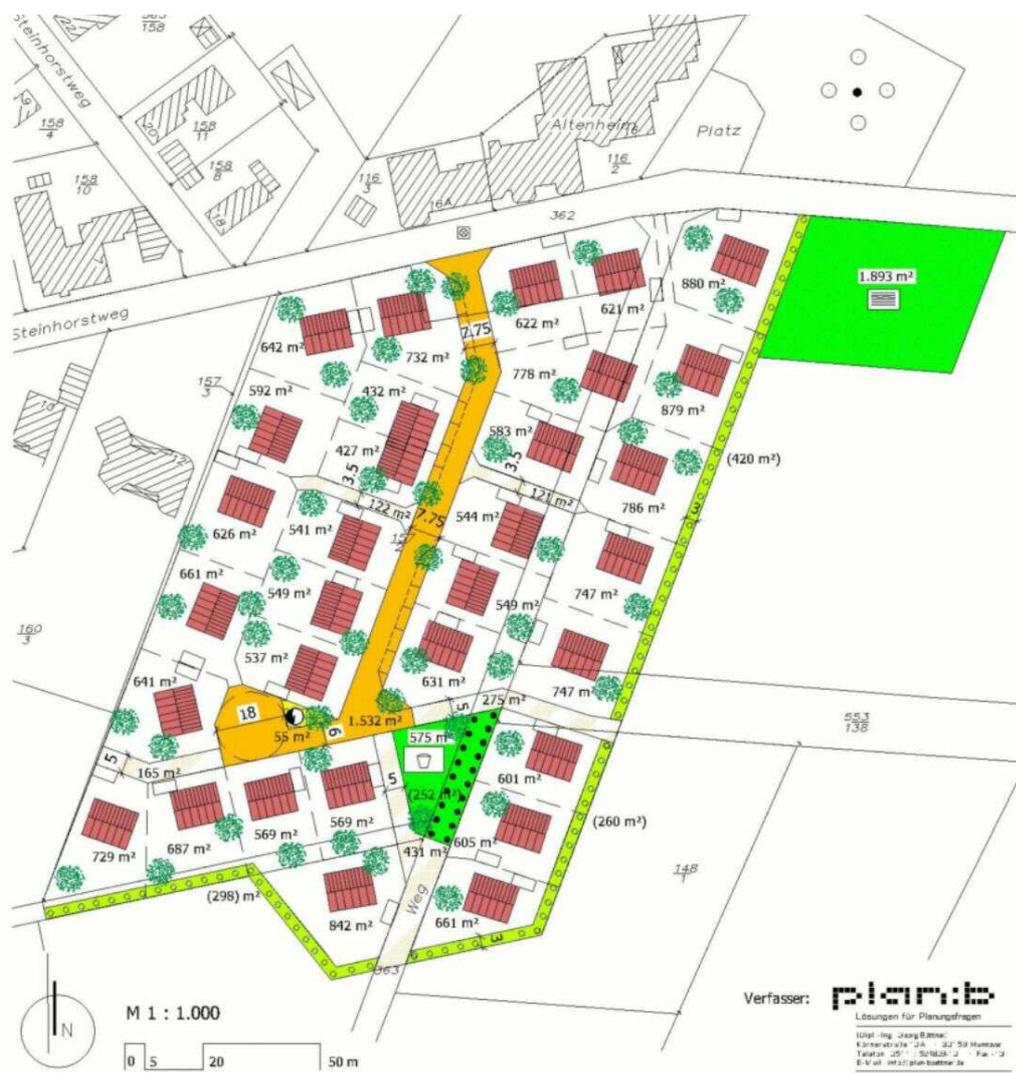
- Der Planbereich musste auf den o.g. Umfang (siehe Kapitel 1.2) begrenzt werden, da sich die Flächen westlich und südlich des Plangebietes im Einwirkungsbereich der Geruchsimmissionen von landwirtschaftlichen Hofstellen in der Ortslage bzw. von geplanten und bereits genehmigten Stallanlagen im Außenbereich befinden (siehe Teil B, Kapitel 2.3).
- Eine Sammlung und Versickerung des Regenwassers innerhalb der Bauflächen wäre aufgrund der hydrologischen Verhältnisse nur mit erheblichem Aufwand möglich. Deswegen wird jetzt ein Konzept zur Beseitigung des Oberflächenwassers verfolgt, das die Rückhaltung des Wassers im Nordosten Rand des Plangebietes und die gedrosselte Ableitung nach Norden vorsieht (siehe Kapitel 5.1).

Unter Berücksichtigung dieser Erkenntnisse soll im Planbereich ein ländliches Wohngebiet mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern erschlossen werden. Die Ausweisung neuer Bauflächen ist zur Verbesserung des Baulandangebotes und zur Regulierung der Baulandpreise erforderlich, da die Baugrundstücke in den Neubaugebieten Schneerens weitgehend bebaut oder zumindest veräußert sind und die Baulandreserven im Innenbereich ebenfalls weitgehend ausgeschöpft sind. Die Planung fördert damit die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung und sie dient zugleich der nachhaltigen Sicherung des Infrastrukturstandortes Schneeren. Im Übrigen werden allgemeine städtebauliche Belange (z.B. gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) und die mit dem EAG-Bau 2004 neu im Städtebaurecht formulierten Aspekte der Umweltschutzes berücksichtigt.

## 2.2 Städtebauliches Konzept

Auf der Grundlage der o.g. Rahmenbedingungen sieht das städtebauliche Konzept die Erschließung des Wohngebietes über eine zentrale Achse vor, die gegenüber des Gebäudekomplexes der Heimbetriebe vom Steinhorstweg abzweigt und in einem Wendehammer mündet. Von der Erschließungsstraße zweigen mehrere private Stichwege ab, die jeweils zwei Baugrundstücke in der zweiten Reihe erschließen. Im Süden sind weitere Wegeverbindungen geplant, die ebenfalls der Erschließung hinter liegender Grundstücke dienen und die zugleich als Vorhaltetrassen für mögliche künftige Erweiterungen des Wohngebietes bzw. als Anschluss an die angrenzenden Flächen vorgesehen sind.

Im Interesse der Minimierung von Verkehrsflächen und Erschließungskosten wird die Breite der Straßen auf das technisch erforderliche Minimum begrenzt. Im Zuge der Haupterschließungsstraße sind neben der Fahrbahn allerdings die erforderlichen öffentlichen Stellplätze unterzubringen. Die untergeordneten Anbindungen und die privaten Stichwege haben geringere Breiten und werden mit ausreichend dimensionierten Eckausrundungen an die Straße angebunden.



Städtebauliches Konzept (verkleinert, M ca. 1 : 2.000)

Die Parzellierung der Bauflächen ist so konzipiert, dass insgesamt ca. 30 Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser entstehen können. Die Grundstücksgrößen für frei stehende Einzelhäuser betragen je nach Parzellierung ca. 550 bis 750 qm, in Einzelfällen auch über 800 qm, z.B. am Südrand des Plangebietes. Die Doppelhausgrundstücke sind mindestens 400 qm groß. Angesichts der dörflich geprägten Bebauungsstruktur in der Umgebung ist eine offene Bauweise in ein- bis eineinhalbgeschossiger Bebauung vorgesehen. Die Baugrundstücke, die im Süden und Osten am Übergang zur freien Landschaft liegen, erhalten einen Pflanzstreifen zur Anpflanzung von Gehölzen (Ortsrandeingrünung).

Im Süden des Plangebietes ist im Anschluss an eine platzartige Aufweitung der Straßenfläche ein Kinderspielplatz als öffentliche Grünfläche vorgesehen. In der Gesamtfläche von 575 qm kann ein Teil der o.g. Schlehenhecke erhalten werden. Das erforderliche Becken zur Rückhaltung des Regenwassers wird im Nordosten angelegt und in die Gestaltung einer weiteren öffentlichen Grünfläche integriert.

## 3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 3.1 Bauliche Nutzung

Nach der **Art der baulichen Nutzung** werden die Bauflächen im Planbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete WA festgesetzt, um das Gebiet entsprechend den o.g. Zielsetzungen der wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Durch textliche Festsetzungen werden die Regelungen der Baunutzungsverordnung wie folgt differenziert:

- „Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten WA allgemein zulässigen Alten- und Pflegeheime sowie zugehörige Nebennutzungen sind nicht zulässig.“

Diese Festsetzung nimmt Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 312 „Dorfgebiet Schneeren“, mit dem die Stadt Neustadt a. Rbge. die weitere Entwicklung von Alten- und Pflegeeinrichtungen im Ort geregelt hat (Satzungsbeschluss vom 19.12.2004). Angesichts ihres vorhandenen Umfangs und der damit einhergehenden möglichen Auswirkungen wurden diese Einrichtungen außerhalb bestimmter Konzentrationsflächen (z.B. B-Plan Nr. 312, Teilgeltungsbereich B) generell ausgeschlossen.

Diese Regelung wird hier für die Allgemeinen Wohngebiete WA im Planbereich ausdrücklich übernommen. Sie beinhaltet damit nach § 1 Abs. 9 BauNVO den Ausschluss bestimmter Arten baulicher Anlagen, hier die genannten Heimeinrichtungen als Unterarten der Anlagen für gesundheitliche Zwecke. Bei den ebenfalls ausgeschlossenen Nebennutzungen kann es sich um psychiatrische und therapeutische Einrichtungen, aber auch um sonstige Einrichtungen dieser Heime wie Stellplätze, Sportanlagen o.Ä. handeln. Andere Anlagen für gesundheitliche Zwecke sowie sonstige Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind von dem Ausschluss nicht betroffen.

- „Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.“

Damit werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO alle möglichen Ausnahmen der gesetzlichen Zulässigkeitsregelung ausgeschlossen, um insbesondere verkehrliche Belastungen des Wohngebietes zu begrenzen. Aufgrund seiner Lage, Größe und Kleinteiligkeit ist das Plangebiet kein geeigneter Standort für diese Nutzungen (Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen). Umgekehrt stehen für die genannten Nutzungen an anderen Stellen im Ortsteil Schneeren (z.B. in den örtlichen Mischgebieten) sowie in anderen Bereichen der Stadt ausreichend Flächen zur Verfügung.

- „Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.“

Auch diese Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB dient dazu, den Charakter des ländlichen Wohngebietes zu wahren. In diesem Sinne stellt die Begrenzung auf zwei Wohnungen je Wohngebäude auf die kleinteilige Struktur des geplanten Wohngebietes ab und trägt zur Vermeidung erhöhter Verkehrsmengen und in der Folge zusätzlicher Belastungen (Lärm, Flächenbedarf etc.) bei.

Die Bestimmungen der BauNVO zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen, von Räumen für freie Berufe und von Nebenanlagen gemäß §§ 12, 13 und 14 BauNVO bleiben unberührt. Angesichts der sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes besteht kein diesbezüglicher Regelungsbedarf.

Das **Maß der baulichen Nutzung**, ebenfalls gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff BauNVO, wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Sockelhöhe bestimmt.

- Zur Begrenzung der zulässigen Bodenversiegelung wird die Grundflächenzahl in den Allgemeinen Wohngebieten WA mit  $GRZ=0,3$  festgesetzt. Dies lässt unter Berücksichtigung der geplanten Baustruktur und der mit dem Erschließungsträger abgestimmten Parzellierung (siehe Kapitel 2.2) die Errichtung durchschnittlich großer Ein- bzw. Zweifamilienhäuser zu. Bei Doppelhausgrundstücken darf gemäß textlich formulierter Ausnahme zu dieser Regelung die Grundflächenzahl  $GRZ=0,4$  betragen. Auf diese Weise wird auch für diese flächensparende Bauweise eine angemessene Ausnutzbarkeit der Grundstücke gesichert.
- Angesichts dieser vergleichsweise engen Vorgabe für die Grundflächenzahl werden die Möglichkeiten zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche nicht eingeschränkt. Mithin gelten die Regelungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Das bedeutet, dass die festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden darf. Damit ist im Planbereich eine Oberflächenversiegelung von insgesamt maximal 45 % der Grundstücksflächen zulässig (ausnahmsweise bei Doppelhausgrundstücken: max. 60 %). Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden im Umweltbericht dargelegt (siehe Teil B, Kapitel 2.2).
- Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze auf I begrenzt. Damit sind im Plangebiet die im ländlichen Raum typischerweise geplanten eingeschossigen Wohngebäude zulässig. Dem Ausbau der Dachgeschosse steht aus planungsrechtlicher Sicht nichts im Wege, soweit im Rahmen der Bestimmungen der NBauO der Umfang eines Vollgeschosses nicht erreicht wird.

- Ergänzend wird die Höhe baulicher Anlagen durch die Festsetzung der Sockelhöhe für Hauptbaukörper begrenzt. Die Sockelhöhe, festgesetzt als Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens, darf maximal 0,50 m über der mittleren Höhe der an das Baugrundstück unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Da diese aus bau- und entwässerungstechnischen Gründen bereits über dem derzeitigen Geländeniveau liegen wird, soll mit der Höhenfestsetzung insbesondere vermieden werden, dass die Kellergeschosse unverhältnismäßig hoch angeschüttet werden. In diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers liegen (z.B. Keller), in wasserdichter Bauweise zu errichten sind.

Für die Errichtung der Wohngebäude wird die offene **Bauweise** für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, d.h. die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Mit diesen Festsetzungen wird für eine kleinteilige, lockere Struktur der Bebauung in dem ländlichen Wohngebiet Sorge getragen.

Die **Stellung baulicher Anlagen** wird nur am Süd- und Ostrand des Plangebietes geregelt. Hier wird die Hauptfirstrichtung so festgesetzt (und mit dem Planzeichen für unterschiedliche Nutzungen abgegrenzt), dass die Wohngebäude im Süden parallel, im Osten giebelständig zum Siedlungsrand anzuordnen sind. Diese Regelung, die eine einheitliche Süd-Exposition der Hauptdachflächen in dem genannten Bereich sichert, dient zusammen mit der Ortsrandeingrünung der landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes. Auf entsprechende Festsetzungen wird im Inneren des Plangebietes verzichtet.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden in den Baugebieten durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baufelder werden so angeordnet, dass eine straßenbegleitende Bebauung und / oder eine günstige süd- oder westorientierte Anordnung von Wohngebäuden und Gartenflächen möglich ist. Im Norden des Plangebietes wird die Bebauung mindestens 5,0 m vom Steinhorstweg abgerückt, um hier eine gewisse Distanz zu den Heimgebäuden jenseits der Straße zu schaffen. Mit einer Tiefe von in der Regel 17,0 m lassen die Baufelder hinreichenden Gestaltungsspielraum für die künftigen Bauherren und sichern zugleich die Einhaltung der Grenzabstandsvorschriften nach NBauO.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i.V.m. § 98 NBauO werden **Örtliche Bauvorschriften** i.S.d. § 56 NBauO in den Bebauungsplan aufgenommen. Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung entspricht dem des Bebauungsplanes. Die Vorschriften dienen dazu, die Neubebauung in den gestalterischen Zusammenhang des dörflichen Bestandes einzufügen. Um die Baufreiheit nicht allzusehr einzuschränken, werden in Anlehnung an bereits wirksame Bestimmungen (z.B. ÖBV zu B-Plan Nr. 310), nur einige rahmensetzende Regelungen getroffen, die der regionalen Baukultur entlehnt sind. Im Einzelnen:

- Als Dachform werden im Interesse des auch von außen wahrnehmbaren Erscheinungsbildes der Siedlung nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit gleichen Dachneigungen von 38° bis 50° zugelassen (Ausnahmen für seitliche Walmdachflächen und für Krüppelwalme sind zulässig). Diese Regelung gilt nicht für kleine Gebäude und Gebäudeteile (bis 40 qm) und für begrünte Dächer, die auch mit einer geringeren Dachneigung oder ohne Neigung zugelassen werden können.
- Für die Eindeckung werden glasierte oder engobierte Dachsteine ausgeschlossen (insbesondere so genannte Edel- oder Glanzengoben), um unerwünschte Reflexionen von den Dachflächen zu vermeiden. Im Übrigen sind Dachsteine nur im ortsüblichen Farbton „rot“ zulässig (Farbspektrum nach RAL 840 HR). Ausgenommen von dieser Regelung sind untergeordnete Bauteile und Wintergärten, Thermosolar- und Fotovoltaikanlagen sowie die o.g. begrünten Dächer.

- Für die Fassaden von Hauptgebäuden sind nur regionaltypische Ausführungen in rotem Ziegelmauerwerk oder in Holz zugelassen. Dabei werden für Außenwände in Holz nur ausgewählte Farbtöne in den nach RAL-Register benannten Spektren „braun/natur“, „grau“, „graublau“ und „grün“ zugelassen. Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie für untergeordnete Fassadenteile der Hauptgebäude bis zu einer Größe von max. 25 qm je Ansichtsfläche dürfen auch andere Materialien und Farbtöne zugelassen werden.
- Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,30 m nicht überschreiten, damit ein offener Raumeindruck in den Straßenräumen gewahrt wird. Hiervon ausgenommen sind Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen. Für Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken und an den privaten Stichwegen wird auf eine baugestalterische Regelung verzichtet.

Neben in den inhaltlichen Regelungen werden formale Bestimmungen zu Ordnungswidrigkeiten und Inkrafttreten der Satzung in die örtliche Bauvorschrift aufgenommen.

### 3.2 Erschließung und Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über vorhandene Straßen in der Ortslage Schneeren. Das Plangebiet ist von der Ortsdurchfahrt (Landesstraße L 360) aus über die Straße „Rötzberg“ und den Steinhorstweg zu erreichen. Umgekehrt ist das Plangebiet über diese Straßen an die örtlichen Versorgungseinrichtungen, die Infrastruktur in der Kernstadt sowie an das Fernstraßennetz angebunden.

Die zentrale Erschließungsstraße wird in einer Breite von 7,75 m als **Straßenverkehrsfläche** festgesetzt und durch Straßenbegrenzungslinien definiert. Hier kann unter Berücksichtigung der straßentechnischen Vorgaben ein Profil mit 5,25 m Fahrbahn und 2,00 m Parkständen/Baumstandorten, zzgl. Bankette, realisiert werden. Lediglich im Übergang zu dem Wendehammer wird die Breite der Straßenverkehrsfläche auf 6,0 m eingengt, da hier keine Stellplätze angeordnet werden können. Der Wendepunkt weist einen Durchmesser von 18,0 m auf und ist von Bebauung, Grünanlagen o.ä. sowie von Be- und Entsorgungsfahrzeugen freizuhalten. Mit diesen Festsetzungen und den vorgesehenen Fahrbahnbreiten, Wendeanlagen, Eckausrundungen etc. lässt sich im Zuge des Straßenausbaus die Befahrbarkeit auch für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie für Rettungsfahrzeuge sichern.

Daneben werden weitere Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, und zwar:

- Für die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke sind im städtebaulichen Konzept Stichwege vorgesehen (siehe Kapitel 2.2). Diese werden im Bebauungsplan zum Teil mit der Zweckbestimmung **„Privater Wohnweg“** in einer Breite von 3,50 m festgesetzt.
- Im Süden des Plangebietes werden darüber hinaus drei Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung **„Erschließung“** ausgewiesen. Diese dienen ebenfalls der Erschließung der anliegenden Baugrundstücke und sichern die Erreichbarkeit von Außenbereichsgrundstücken. Sie stellen zudem mögliche Anbindungen für etwaige künftige Erweiterungen des Plangebietes dar und werden deswegen mit Blick auf ihre mögliche Verkehrsfunktion in einer Breite von 5,00 m festgesetzt (Eine Fahrbahnbreite von 5,50 m, wie in der EAE-95 für den Begegnungsfall Lkw/Lkw vorgesehen, ist aufgrund der geringen Länge dieser Wegeabschnitte nicht erforderlich).

Weitere Hinterlieger, so beispielsweise im Nordosten des Plangebietes, können durch eine abgestimmte Erschließung (so genannte Pfeifenstielgrundstücke) oder durch die privatrechtliche Sicherung von Zuwegungsrechten erschlossen werden.

- Im Anschluss an den südlichen Erschließungsweg wird die vorhandene Wegeparzelle 363, soweit sie im Planbereich liegt, mit der Zweckbestimmung „**Landwirtschaft**“ festgesetzt, um die Wegerechte zur Anbindung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zu sichern. Allerdings befindet sich in Teilabschnitten dieser Fläche derzeit ein Schlehengebüsch (siehe Teil B, Kapitel 2.2).

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist im Wesentlichen auf den privaten Baugrundstücken vorgesehen. Weitere Stellplätze können in der Straßenverkehrsfläche untergebracht werden (siehe oben), wobei je drei Baugrundstücke ein öffentlicher Stellplatz vorzusehen ist. Daneben sind an den Einmündungen der Stichwege Aufstellflächen für die Abfallbehälter der Hinterlieger vorzusehen. Auf dieses Erfordernis wird mit symbolischen Darstellungen sowie mit einer textlichen Erläuterung hingewiesen. Schließlich müssen insgesamt fünf Standorte für Straßenbäume in der Straßenverkehrsfläche untergebracht werden. Hierzu bedarf es einer funktional abgestimmten Ausführungsplanung, bei der zudem die Belange der Ver- und Entsorgungsträger zu berücksichtigen sind (siehe auch Kapitel 5.1).

Im südlichen Abschnitt der Erschließungsstraße wird eine dreieckige Fläche am Wendehammer als **Fläche für Versorgungsanlagen** festgesetzt. Diese dient der Unterbringung einer Trafostation nach den Erfordernissen der Stadtwerke Neustadt sowie eines weiteren Baumstandortes nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

### 3.3 Grünflächen und Pflanzbindungen

Im Plangebiet werden zwei öffentliche Grünflächen festgesetzt:

- Im Anschluss an eine platzartige Aufweitung der Straßenverkehrsfläche im Süden des Plangebietes wird eine trapezförmige Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „**Kinderspielplatz**“ festgesetzt. Diese schließt einen Teil der ehemaligen Wegeparzelle 363 ein. Hier sind im Rahmen der Grünflächengestaltung Teile des vorhandenen Schlehengebüsches zu erhalten (Erhaltungsbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB). Im Interesse einer naturnahen Gestaltung wird ergänzend festgesetzt, dass die Grünfläche zu mindestens 50 % mit geschlossener Vegetationsdecke herzurichten und zu unterhalten ist und dass die Befestigung von Wegen und Spielflächen nur mit wasserdurchlässigen Materialien erfolgen darf, deren Abflussbeiwert 0,5 nicht überschreitet.

Die festgesetzte Fläche des Kinderspielplatzes ist mit 575 qm ausreichend groß, um die Anforderungen des Nds. Spielplatzgesetzes zu erfüllen. Die Nettospielefläche von über 300 qm übersteigt den rechnerischen Flächenbedarf aus dem Plangebiet<sup>1</sup> und beträgt mehr als die gesetzlich normierte Mindestgröße. Auch unter Berücksichtigung des gesamten Versorgungsbereiches im Nordosten von Schneeren kann der Flächenbedarf für die Wohnbauflächen gedeckt werden, zumal sich im Umfeld zwei weitere öffentliche Kinderspielplätze befinden (B-Pläne Nr. 307 „Südlich des Ramshopsberges“ und Nr. 310 „Rötzberg-Ost“).

<sup>1</sup> Berechnung gemäß NSpPG: rd. 20.000 qm Wohngebiet x GFZ=0,4 (GRZ= 0,3; zzgl. Dachausbau)  
8.000 qm Bruttogeschossfläche x 2 % = 160 qm Flächenbedarf

- Der ca. 1.900 qm großen Grünfläche im Nordosten des Plangebietes wird die Zweckbestimmung **„Regenrückhaltung“** zugewiesen. Hier ist das nach Maßgabe der Oberflächenentwässerungskonzeption erforderliche Regenrückhaltebecken anzulegen (siehe Kapitel 3.4 und 5.1).

Im Interesse der Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft ist das Rückhaltebecken nach Maßgabe der textlichen Festsetzung mit Böschungen in einem Neigungsverhältnis von 1 : 2,5 oder flacher auszubilden. Im Interesse einer landschaftsgerechten Gestaltung sind in Randbereichen und auf Böschungen auf mindestens 25 % der Fläche Anpflanzungen von aus standortgerechten, im Naturraum heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu sichern, so dass sich ein artenreiches, frei wachsendes Gehölz entwickeln kann (siehe auch Teil B, Kapitel 2.2).

Im Übrigen handelt es sich bei den Freiflächen im Plangebiet um die nicht überbaubaren Flächen der privaten Baugrundstücke, die nach Maßgabe von § 14 NBauO als Grünflächen zu gestalten und zu bepflanzen sind, sowie um Verkehrsflächen. Aus Gründen der Siedlungsgestaltung sowie zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft trifft der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB einige Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, und zwar wie folgt:

- Zur Sicherung eines gestalterisch wie ökologisch wirksamen Minimums an Siedlungsgrün ist je Baugrundstück mindestens ein im Naturraum heimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen.
- Im Süden und Osten werden am Rand der Baugebiete 3,0 m breite Flächen zur Anpflanzung von Gehölzstreifen festgesetzt. Diese dienen der landschaftsgerechten Neugestaltung des Siedlungsrandes (Ortsrandeingrünung). Im Norden und Westen wird auf vergleichbare Festsetzungen verzichtet, da eine Abschirmung zur jeweiligen Nachbarschaft, insbesondere zu der vorhandenen Alten- und Pflegeeinrichtung am Steinhorstweg, im privaten Interesse erfolgen kann.
- In der Fläche für Versorgungsanlagen ist mindestens ein, in der Straßenverkehrsfläche sind mindestens fünf mittel- bis großkronige, im Naturraum heimische Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine endgültige Festlegung der Baumstandorte erfolgt im Zuge der Straßenausbauplanung. Dabei sind die Belange der Ver- und Entsorgungsträger bzgl. der Verlegung von Leitungen zu berücksichtigen.

Landschaftspflegerische Einzelheiten wie Gehölzarten, Pflanzqualitäten etc. sowie die naturschutzfachlichen Bewertungen dieser Maßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung werden im Umweltbericht erläutert (siehe Teil B, Kapitel 2.2).

### **3.4 Oberflächenentwässerung**

Die Oberflächenentwässerung erfolgt auf der Grundlage einer vom Büro Wessels, Grünefeld, Diekmann Ing.-Beratung GmbH (Sehnde 2005) erstellten Konzeption, die Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes und des Wasserrechtsantrages ist.

Im Einzelnen ist vorgesehen, das von überbauten und befestigten Flächen in den Wohngebieten sowie in den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser über Kanalleitungen in der Haupterschließungsstraße abzuführen und in das Rückhaltebecken, festgesetzt als öffentliche Grünfläche (siehe Kapitel 3.3), im Nordosten des Plangebietes einzuleiten. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes ist hier die Rückhaltung mit einer Stautiefe von nur 0,25 cm vorgesehen. Mit flachen Böschungsneigungen und randlichen Einpflanzungen kann das Rückhaltebecken eingegrünt werden. Die Maßnahmen werden entsprechend in der naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung des Umweltberichtes berücksichtigt (siehe Teil B, Kapitel 2.2).

Von dem Rückhaltebecken aus wird das Wasser über eine Rohrleitung nach Norden abgeführt und gedrosselt in die Silberrieth (Gewässer III. Ordnung) abgeleitet, wobei die Einleitung in das Gewässer das Maß des natürlichen Abflusses nicht überschreiten darf.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern die Durchführung dieser Konzeption (siehe auch Kapitel 3.3). Der entwässerungstechnische Nachweis wird in den wasserrechtlichen Verfahren geführt. Die Bestimmungen des NWG sind zu beachten. Der erforderliche Grunderwerb wird von der GEG Neustadt getätigt.

## 4 Städtebauliche Auswirkungen der Planung

### 4.1 Städtebauliche Struktur

Mit der geplanten Entwicklung weiterer Bauflächen wird der Ortsgrundriss der Ortschaft Schneeren räumlich erweitert. Bei der geplanten Siedlungsentwicklung handelt es sich um eine Arrondierung der Wohnbaugebiete im Nordosten der Ortslage. Die Neubauentwicklung vollzieht sich vor allem aus immissionsschutzrechtlichen Gründen abseits des Ortskernes (siehe Teil B, Kapitel 2.3).

Aufgrund seiner exponierten Lage hat das Plangebiet eine besondere Fernwirksamkeit. Dies gilt insbesondere für die Wahrnehmung des Ortes, wenn man sich über die Landesstraße L 360 von Westen annähert. Aus diesem Grund trifft der Bebauungsplan Festsetzungen hinsichtlich Baustruktur und Ortsrandeingrünung, die für eine landschaftsgerechte Einbindung Sorge tragen (siehe Kapitel 3.3)

### 4.2 Bevölkerungsentwicklung und Infrastruktur

Vorrangiges Ziel der Planung ist die Schaffung von Bauflächen für den Einfamilienhausbau. Mit der vorliegenden Planung können je nach Parzellierung bis zu 30 Baugrundstücke erschlossen werden, von denen ein Teil auch für zwei Wohneinheiten (z.B. Einliegerwohnung) genutzt werden wird. Unter Berücksichtigung gängiger Belegungsdichten im ländlichen Wohnungsbau kann damit gerechnet werden, dass hier Wohnraum für ca. 100 Einwohner entsteht. Angesichts der Umverteilung der Wohnbevölkerung in der Stadt und im Stadtteil Schneeren muss erwartet werden, dass es sich hierbei nur zum Teil um Neubürger handeln wird.

Angesichts des vergleichsweise geringen Bevölkerungszuwachses können die vorhandenen öffentlichen Infrastruktureinrichtungen (Grundschule und Kindergarten) die entstehende Nachfrage decken, zumal angesichts der prognostizierten Entwicklung hier wieder Kapazitäten freigesetzt werden. Damit trägt die neue Infrastrukturnachfrage umgekehrt eher zur Sicherung dieser Einrichtungen bei. Dies gilt auch für die private Versorgung im Ort (Dorfladen, Gaststätte etc.). Im Übrigen stehen weitere kommunale und private Einrichtungen zur Versorgung der Wohnbevölkerung in der Kernstadt zur Verfügung.

### 4.3 Verkehrliche Belange

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sind auch hinsichtlich der Verkehrserschließung nur unwesentliche Auswirkungen aus der Entwicklung des Plangebietes zu erwarten. Nach einer überschlägigen Abschätzung des Verkehrsaufkommens gemäß EAE 85/95 sind nur geringe zusätzliche Verkehrsmengen zu erwarten, die die örtlichen Straßen, insbesondere die Straße „Rötzberg“ und den Steinhorstweg, belasten werden. Nachdem letzterer zu Beginn des Jahres 2005 neu hergerichtet wurde, besteht kein weiterer Planungs- und Ausbaubedarf.

Eine Belastung des Plangebietes durch landwirtschaftlichen Verkehr ist nicht zu erwarten, da die angrenzenden Wirtschaftsflächen jeweils auch von außen erreichbar sind und bewirtschaftet werden.

## 5 Durchführung der Planung

### 5.1 Ver- und Entsorgung

- Für die **Versorgung** mit Strom und Wasser sind die Stadtwerke Neustadt a. Rbge. GmbH bzw. der Wasserverband Garbsen-Neustadt zuständig, die Gasversorgung wird von der Westfalica GmbH in Bad Oeyenhausen durchgeführt und für den Anschluss an die Telekommunikation ist die Deutsche Telekom AG zuständig. Die Versorgungsleitungen befinden sich ausreichend dimensioniert im Steinhorstweg, die Anschlussleitungen in das Plangebiet können problemlos hergestellt werden. Für die Elt-Versorgung ist eine zusätzliche Trafo-Station im Plangebiet erforderlich (siehe Kapitel 3.2).

Bei künftigen Erschließungsbaumaßnahmen sind die einschlägigen Vorgaben der Leitungsträger bzgl. der Abstimmung von Trassen und Bepflanzungen in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Die Koordination der erforderlichen Arbeiten wird durch rechtzeitige Unterrichtung der Leitungsträger über den Beginn der Baumaßnahmen ermöglicht.

- Träger der öffentlichen **Müllabfuhr** ist der Zweckverband Abfallwirtschaft der Region Hannover (aha). Die Anforderungen bzgl. der Größe von Wendeanlagen sowie der Tragfähigkeit von Straßen und Wegen werden berücksichtigt (siehe Kapitel 3.2).
- Die schadlose **Schmutzwasserbeseitigung** wird über den Anschluss des Plangebietes an die zentrale Kanalisation der Stadt Neustadt a. Rbge. sichergestellt. Der Kanal liegt ebenfalls im Steinhorstweg. Die Lage und Ausbauplanung für die Erschließungsstraße des Wohngebietes ist auf den Anschluss an den SW-Schacht vor dem Gebäude der Heimbetriebe Schneeren abgestimmt.

- Die **Oberflächenentwässerung** erfolgt auf der Grundlage einer vom Büro Wessels, Grünefeld, Diekmann Ing.-Beratung GmbH (Sehnde 2005) erstellten Konzeption und wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert (siehe Kapitel 3.4). Der entwässerungstechnische Nachweis wird in den wasserrechtlichen Verfahren geführt. Die Bestimmungen des NWG sind zu beachten. Der erforderliche Grunderwerb wird von der GEG Neustadt getätigt.
- Hinsichtlich der **Löschwasserversorgung** hat die Stadt Neustadt a. Rbge. den Grundschatz zu gewährleisten. Die erforderliche Löschwassermenge nach Arbeitsblatt W 405 beträgt in Wohngebieten 800 l/min und kann hier nach Angaben des Wasserverbandes Neustadt-Garbsen aus dem Trinkwassernetz bereitgestellt werden.

## 5.2 Denkmalrechtliche Anzeigepflicht

In dem Plangebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen. Gemäß § 13 NDSchG wird dem Träger der Maßnahme deshalb zur Auflage gemacht, den Beginn der Erdarbeiten mindestens zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen. Die Anzeige hat an die Stadt Neustadt a.Rbge. - Untere Denkmalschutzbehörde -, Postfach 3262, 31524 Neustadt a. Rbge., zu erfolgen, damit eine Beobachtung der Erdarbeiten und ggf. eine unverzügliche Bergung dabei entdeckter archäologischer Funde durchgeführt werden kann. Die Anzeigepflicht bezieht sich auf den Oberbodenabtrag in den Straßentrassen sowie den Kanalbau. In Bereichen, in denen archäologische Bodendenkmale zu erwarten sind, hat der Oberbodenabtrag mit einem Hydraulikbagger mit Grabenschaufel zu erfolgen.

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 daher ausdrücklich hingewiesen. Sollten im Planungsgebiet Bodendenkmale auftreten, wird die Stadt Neustadt a.Rbge. den Träger der Maßnahme informieren, damit eine zügige Bergung auftretender archäologischer Objekte organisiert und durchgeführt werden kann.

## 5.3 Bodenrecht und Finanzierung

Die Grundflächen im Plangebiet werden von der Grundstücksentwicklungsgesellschaft Neustadt mbH freihändig erworben und vermarktet. Insofern sind keine bodenrechtlichen Maßnahmen zur Umsetzung der Planabsichten erforderlich.

Die Kosten für die Planung und Erschließung des Baugebietes übernimmt ebenfalls die GEG Neustadt in voller Höhe. Die Kosten umfassen auch die außerhalb des Plangebietes zu realisierenden Maßnahmen zur Entsorgung des Niederschlagswassers sowie zur Durchführung der naturschutzfachlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen. Der Stadt Neustadt a. Rbge. entstehen mithin keine zusätzlichen Kosten.

Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen werden nach Abschluss der Erschließungsbauarbeiten an die Stadt Neustadt a. Rbge. übertragen.

#### 5.4 Flächenübersicht

Allgemeine Wohngebiete WA, inkl. 998 qm Pflanzstreifen	20.009 qm	= 79,5 %
Verkehrsflächen		
Straßenverkehrsfläche	1.532 qm	
„Private Wohnwege“	243 qm	
Wege „Erschließung“	720 qm	
Weg „Landwirtschaft“	151 qm	
Fläche für Versorgungsanlagen	55 qm	
in der Summe	2.701 qm	= 10,7 %
Öffentliche Grünflächen		
„Regenrückhaltung“	1.893 qm	
„Kinderspielplatz“, inkl. 267 qm Gehölzbestand	575 qm	
in der Summe	2.468 qm	= 9,8 %
Größe des räumlichen Geltungsbereiches:	<b>25.178 qm</b>	

## Teil B: Umweltbericht<sup>1</sup>

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist gemäß den Bestimmungen des BauGB (§ 2a Nr. 2 BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die inhaltliche Gliederung des Umweltberichtes ist in einer Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB vorgegeben.

### 1 Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der Inhalt und die Ziele des Bebauungsplanes sind in Teil A der Begründung dargelegt (siehe Teil A, Kapitel 2 und 3). Als Grundlage für die Abwägung der umweltschützenden Belange und die Durchführung der Umweltprüfung durch die Stadt Neustadt a. Rbge. sind insbesondere die folgenden Merkmale der Planung hervorzuheben:

- Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,5 ha, von der 79,5 % als Wohngebiete, 10,5 % als Verkehrsflächen, und 10 % als Grünflächen (Regenrückhaltung und Spielplatz) vorgesehen werden.
- Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 (für Doppelhausgrundstücke) wird eine Begrenzung der Bodenversiegelung erreicht.
- Die Höhenentwicklung der Gebäude wird mittelbar begrenzt über die Festsetzung einer eingeschossigen Bebauung sowie einer maximalen Sockelhöhe von 0,50 m.
- Die in Folge der Planung versiegelte Fläche wird insgesamt ca. 1,06 ha betragen.

#### 1.2 Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung

Grundsätzlich sind die Belange des Umweltschutzes in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1a BauGB dargelegt. Im Umweltbericht wird dokumentiert, wie diese Belange im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 309 „Steinhorstweg“ berücksichtigt werden.

In **Fachgesetzen** sind zum einen die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und im Niedersächsischen Naturschutzgesetz (NNatG) festgelegt. Im Zuge der Planaufstellung sind insbesondere die Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffregelung zu beachten (siehe Kapitel 2.2).

Zum anderen sind weitere Anforderungen des Umweltschutzes in den Bodenschutz- und Wassergesetzen des Bundes und des Landes Niedersachsen enthalten. Bezogen auf immissionsschutzrechtliche Fragestellungen ist schließlich das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit den entsprechenden Verordnungen anzuwenden (siehe Kapitel 2.3).

<sup>1</sup> Der Umweltbericht wurde als gesonderter Teil der Begründung erstellt und in die Begründung eingefügt.  
Verfasser: LandschaftsArchitekturbüro Georg von Luckwald (Bearbeiter: Dipl.-Ing. Georg Seibert), Hameln 2005

Als **Fachpläne** des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind für das Plangebiet der Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. sowie der Landschaftsrahmenplan Landkreis Hannover hervorzuheben. Mit Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 309 sind in diesen Plänen insbesondere folgende relevante Aussagen enthalten:

- Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (LP 1994)

In der Maßnahmenkarte des Landschaftsplanes werden für das Plangebiet die „verstärkte Extensivierung / Anpassung der Bewirtschaftung an die natürliche Entwicklungsfähigkeit des Naturhaushaltes“ sowie „Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung naturnaher Biotopstrukturen“ empfohlen. Die Aussagen des Landschaftsplanes zu den Schutzgütern (Arten und Biotope, Landschaftsbild, Boden, Wasser, Klima/Luft) werden im Zuge der Bestandsaufnahme und Bewertung berücksichtigt.

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Hannover (LRP 1990)

In der Planungskarte des Landschaftsrahmenplan Hannover sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine planungsrelevanten Aussagen enthalten. Die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes zu den Schutzgütern (Arten und Biotope, Landschaftsbild, Boden, Wasser, Klima/Luft) werden im Zuge der Bestandsaufnahme und Bewertung berücksichtigt.

- Schutzgebiete und –objekte nach NNatG

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des „Naturpark Steinhuder Meer“. Das Landschaftsschutzgebiet LSG – H 2 „Schneereener Geest / Grinder Wald“ umfasst große Flächen in der Umgebung der Ortslage Schneeren. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes, dessen Grenze ca. 250 m nordöstlich des Geltungsbereiches verläuft. Sonstige Schutzgebiete und -objekte, insbesondere geschützte Biotope nach § 28 a/b NNatG, sind im Plangebiet und in der nahen Umgebung nicht vorhanden.

Für die Ortslage Schneeren wird im LP 1994 und im LRP 1990 der Erlass einer Baumschutzsatzung empfohlen. Eine Ausweisung ist z.Zt. jedoch noch nicht erfolgt.

- Schutzgebiete und –objekte nach NWG

Durch die Planung sind keine Wasser- oder Überschwemmungsgebiete betroffen.

- Natura 2000

In der näheren Umgebung des Plangebietes sind keine vom Land Niedersachsen gemeldeten Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung vorhanden. Die von dem Plangebiet voraussichtlich ausgehenden Umweltauswirkungen sind insgesamt als gering einzustufen. Sie sind jedenfalls nicht geeignet, entfernt liegende Natura 2000-Gebiete zu beeinträchtigen. Die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 ff BNatSchG ist somit nicht erforderlich.

## 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter

Bestandsaufnahme und Bewertung werden im Folgenden schutzgutbezogen dargestellt:

- Schutzgut Mensch

Für den Menschen können im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan insbesondere Auswirkungen auf das Wohnumfeld oder auf die Erholungsfunktionen von Bedeutung sein. Weiterhin sind Fragen des Immissionsschutzes zu betrachten.

Bezüglich der Entwicklung des Wohnumfeldes wird in der städtebaulichen Begründung (Teil A, Kapitel 4.2) ausgeführt, dass in dem geplanten Baugebiet ca. 30 Baugrundstücke mit Wohnraum für etwa 100 Einwohner geschaffen werden. Eine Zunahme der Bevölkerung im Ortsteil Schneeren führt zu einer besseren Auslastung und damit zu einer Bestandssicherung der vorhandenen öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen. Somit ist mit positiven Auswirkungen auf das Wohnumfeld zu rechnen. Die Zunahme der Verkehrsbelastung in der Ortslage wird als geringfügig eingeschätzt (siehe Teil A, Kapitel 4.3).

Das mit ca. 2,5 ha relativ kleine Plangebiet wird derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt und ihm kommen keine besonderen Erholungsfunktionen zu. Die angrenzende, durch Wirtschaftswege erschlossene Feldflur hat eine Bedeutung für die Naherholung im Ortsrandbereich. Diese Bedeutung wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Aufgrund der relativ geringen Größe des Plangebietes werden von der zukünftigen Bebauung nur unwesentliche Immissionsbelastungen (z.B. Lärm) ausgehen. Aufgrund der Lage des Baugebietes am Rand der Ortslage Schneeren sind jedoch mögliche, auf das Plangebiet einwirkende Geruchsimmissionen aus den ortsansässigen landwirtschaftlichen Betrieben näher zu betrachten (siehe Kapitel 2.3).

- Schutzgut Arten und Biotope

Im Plangebiet sowie in seiner Umgebung wurde im Frühjahr 2005 eine Bestandserfassung der Biotoptypen durchgeführt (siehe Anlage 1). Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als Acker genutzt. Im nördlichen Randbereich, unmittelbar am Steinhorstweg, befinden sich landwirtschaftliche Lagerflächen. Im Südosten ist eine mit Gräsern eingesäte Ackerbrache vorhanden, die dem Biotoptyp „wiesenartige Ackerbrache“ zuzuordnen ist. In Nord-Südrichtung verläuft durch das Plangebiet eine Wegeparzelle, die in Teilabschnitten nicht mehr als Weg genutzt wird. Hier haben sich gut ausgebildete mesophile Gebüsche (überwiegend aus Schlehe) sowie in den Randbereichen ruderaler Säume entwickelt.

Angrenzend an das Plangebiet schließt sich im Nordwesten die Ortsrandbebauung von Schneeren (Biotoptypen: „Einzelhausbebauung“, „sonstiger Gebäudekomplex“) an. Im Osten und Süden befinden sich überwiegend Ackerflächen, im Südwesten (Ortsrandlage) grenzen eine Grünlandfläche sowie Gehölzbestände an.

Vorkommen seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sind aus dem Plangebiet nicht bekannt. Ausgewertet wurden neben dem Landschafts- und Landschaftsrahmenplan die Fachdatenbank des NLWKN (Geosum-Datenserver, Stand: 12.08.2004).

- Schutzgut Boden

Gemäß den Aussagen des Landschaftsplanes Stadt Neustadt ist das Gebiet durch die Bodentypen Braunerde und Podsol aus Sand gekennzeichnet; örtlich treten aufgrund von Staunässe Pseudogleye auf. In der vorliegenden Baugrunduntersuchung<sup>1</sup> wird das Gebiet bodenkundlich wie folgt charakterisiert: Unter einer 0,2 bis 0,5 m dicken Mutterbodendeckschicht aus humosen Sanden wurde zunächst z.T. schwach schluffiger bis schluffiger Sand angetroffen. In die Sande ist sandiger, toniger Schluff eingelagert, der als Geschiebelehm anzusprechen ist. Der Geschiebelehm wurde in Tiefen zwischen 0,8 bis 1,3 m unter Oberkante (OK) Gelände angetroffen. Seine Mächtigkeit beträgt 0,9 bis 1,2 m.

Unversiegelten Böden kommt regelmäßig eine allgemeine Bedeutung im Naturhaushalt zu, was in der so genannten Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) seinen Niederschlag gefunden hat. Standorte mit besonderen Werten und Funktionen des Bodens (z.B. alte Waldstandorte, Sonderstandorte, seltene Böden) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

- Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bezüglich des Grundwassers trifft der Landschaftsplan Stadt Neustadt folgende Aussagen: Es besteht eine mittlere Grundwasserneubildungsrate (ca. 200 bis 300 mm), der Schutz vor Schadstoffeintrag wird als „dringlich“ bewertet.

Die Grundwasserstände im Plangebiet wurden im Zuge der o.g. Baugrunduntersuchung ermittelt und folgendermaßen charakterisiert: Grundwasser wurde im August 2003 zwischen 2,4 und 2,6 m unter OK Gelände angetroffen. Das Grundwasser war teilweise gespannt und stieg nach Abschluss der Bohrungen auf 1,1 bzw. 1,2 m unter OK Gelände. Außerdem wurde Schichtwasser angetroffen, welches sich in den Sandlagen auf den wasserstauenden Schichten aufstaut. Schichtenwasser wurde zwischen 1,3 und 2,0 m unter OK Gelände erbohrt. Das Einmessen des Grundwassers erfolgte in einer Zeit sehr geringer Niederschlagsmengen. In ungünstigen Witterungsperioden muss daher mit einem Anstieg des Grundwasserspiegels bzw. einer Erhöhung des Druckwasserspiegels und einem vermehrten Schichtenwasserandrang gerechnet werden.

- Schutzgut Luft und Klima

Aufgrund der Lage des Plangebietes und seiner geringen Größe sind keine Auswirkungen auf das Klima und nur geringfügige Auswirkungen auf die Luftqualität zu erwarten. Eine weitergehende Untersuchung dieses Schutzgutes ist daher nicht erforderlich.

---

1 Verfasser: Schütte & Dr. Moll, Baugrund- und Erdbauuntersuchungsunternehmen GmbH, Isernhagen 2003

- Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist naturräumlich der „Hannoverschen Moorgeest“ zuzuordnen. Das Relief ist leicht wellig und weist geringe Neigungen auf. Gemäß Landschaftsplan Stadt Neustadt ist das Landschaftsbild im Plangebiet und seiner Umgebung überwiegend durch „großflächige landwirtschaftlich genutzte Flächen, intensive Nutzung, ausgeräumte Feldflur, wenig Relief und gliedernde Grünstrukturen“ gekennzeichnet.

Nordöstlich des Plangebietes befinden sich Grünlandflächen und Niederungsbereiche, welche im Landschaftsplan als „vielfältig gegliedert“ und „reich an natur- bzw. kulturlandschaftlichen Grünstrukturen“ beschrieben werden. In diesem Bereich sind einige markante Einzelbäume (v. a. Eichen) und Gehölzgruppen vorhanden.

Die Lage des Plangebietes ist insbesondere gekennzeichnet durch die Ortsrandsituation. Der derzeitige Ortsrand ist im Nordwesten des Plangebietes durch die Gebäude der Heimbetriebe Schneeren sowie ein Wohnhaus geprägt. Weiter westlich schließen sich landschaftlich gut eingebundene Ortsrandabschnitte an, die von Gehölzbeständen und kleinen Grünlandflächen gebildet werden. Hervorzuheben ist weiterhin eine dichte, naturnahe Hecke, die zur Gliederung des Landschaftsbildes beiträgt und welche teilweise innerhalb des Plangebietes verläuft.

- Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter (z.B. Kulturdenkmale, kulturhistorische Landschaftselemente) sind im Plangebiet nicht bekannt und nach Lage der Dinge nicht zu erwarten. Auch bei den angrenzenden Gebäuden handelt es sich nicht um Baudenkmale gemäß NDSchG.

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen sowohl durch die Abhängigkeit der biotischen Schutzgüter (Pflanzen und Tiere) von den abiotischen Standortfaktoren (Boden, Wasser, Klima, Luft) als auch zwischen den abiotischen Schutzgütern (z.B. Boden-Wasserhaushalt). Eine besondere Ausprägung solcher Wechselwirkungen oder eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ beeinflussende Wechselwirkungen sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

## 2.2 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

In § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG ist geregelt, dass die Berücksichtigung der Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abschließend in der Bauleitplanung zu erfolgen hat. Für den vorliegenden Bebauungsplan erfolgt der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund des eng begrenzten und weitestgehend baulich ausgenutzten Geltungsbereiches überwiegend außerhalb des Plangebietes auf „von der Gemeinde bereitgestellten Flächen“ (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB). Das im Zuge der Eingriffsbilanzierung (siehe unten) ermittelte Defizit an Werteinheiten wird in dem Flächenpool der Stadt Neustadt a. Rbge. kompensiert.

- Vermeidungsmaßnahmen

Die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft erfolgt insbesondere durch die Wahl des Standortes, der keine besonderen Werte und Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes aufweist und der sich unmittelbar in die angrenzenden Siedlungsstrukturen einfügt.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden weitestmöglich durch geeignete Festsetzungen und gestalterische Vorgaben vermieden. Hierzu sind insbesondere die Festsetzung der Eingeschossigkeit, verbunden mit einer maximalen Sockelhöhe, die Vorgabe der Firstrichtung und die gestalterischen Vorschriften der örtlichen Bauvorschrift (zu Dachflächen, Außenwandflächen und Einfriedungen) zu rechnen.

Die im Geltungsbereich vorhandene Hecke wird durch eine entsprechende Festsetzung auf einem Teilabschnitt mit einer Länge von ca. 30 m im Bereich des geplanten Spielplatzes erhalten.

Eine zusätzliche Belastung der Vorfluter durch abfließendes Oberflächenwasser wird durch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens vermieden.

- Konfliktanalyse (Bilanzierung)

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 18 BNatSchG vorbereitet. Von der Bebauung werden die im folgenden aufgeführten erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter ausgehen:

- Schutzgut Boden: Bodenversiegelung in einem Umfang von ca. 1,06 ha sowie darüber hinaus durch Bodenauf- und -abtrag sowie durch Bodenverdichtung im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen.
- Schutzgut Arten und Biotope: Verlust von Gehölzen sowie von Acker und Saumbiotopen mit ihren Lebensgemeinschaften (Tier- und Pflanzenarten).
- Schutzgut Landschaftsbild: Veränderung des Ortsbildes durch die Errichtung baulicher Anlagen.
- Schutzgut Wasser: Verringerung der Grundwasserneubildung aufgrund von Oberflächenversiegelung.
- (Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten.).

Die Bilanzierung des Eingriffs wird entsprechend der Planungspraxis in der Stadt Neustadt a. Rbge. nach einer Methode zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft aus Nordrhein-Westfalen vorgenommen.<sup>1</sup> Die Tabellen zur Eingriffsbilanzierung sind als Anlage 2 dokumentiert.

Für die Eingriffsbilanzierung wird im Sinne eines „Biotopwertverfahrens“ der Ausgangszustand im Geltungsbereich dem Planzustand gegenübergestellt. Durch eine vergleichende Bewertung („Bilanzierung“) wird die Schwere des Eingriffes ermittelt und in einem Defizit an Werteeinheiten ausgedrückt. Dieses Defizit ist durch nach Art und Umfang geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

---

1 Landesregierung NRW: Arbeitshilfe für die Bauleitplanung (1996)

Im Zuge der Bilanzierung für den Bebauungsplan Steinhorstweg (siehe Anlage 2) wurde ein Defizit in der Größenordnung von 22.786 Werteinheiten festgestellt, welches durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren ist.

- Ausgleichsmaßnahmen

Das im Zuge der Bilanzierung ermittelte Defizit von 22.786 Werteinheiten soll durch geeignete Maßnahmen im Flächenpool der Stadt Neustadt a. Rbge. kompensiert werden. Die diesbezügliche Maßnahmenkonzeption der Stadt sieht den naturnahen Umbau bisher naturferner Waldflächen vor.

Das im Zuge der Bilanzierung ermittelte Defizit von 22.786 Werteinheiten wird durch geeignete Maßnahmen im Flächenpool der Stadt Neustadt a. Rbge. kompensiert. Bei der Ausgleichsfläche handelt es sich um Teilflächen des Flurstücks Nr. 88, Flur 11, Gemarkung Schneeren im Eigentum der Stadt Neustadt (siehe Übersicht und Lageplan, Anlage 3a und b).

Die Fläche ist zur Zeit mit einem naturfernen Nadelwald bestockt. Zielsetzung der Maßnahme ist ökologische Waldsanierung. Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf einer Fläche von 7.595 m<sup>2</sup> realisiert. Für die Anlage sowie für die dauerhafte Pflege der Waldbestände sind Rückeflächen erforderlich. Auf die Größe der Ausgleichsfläche wird daher pauschal ein Aufschlag von 20 % vorgenommen. Um die Nettoflächengröße der Ausgleichsfläche zu erreichen, ist somit eine Gesamtfläche von 9.114 m<sup>2</sup> erforderlich.

Auf der Fläche erfolgt die Bestandsbegründung eines standortgerechten Buchenmischwaldes (Kiefer / Rotbuche mit standortgemäßen Nebenbaumarten). Ein tabellarischer Auszug aus dem Wirtschaftsplan für Ausgleichsflächen im Stadtforst Neustadt ist als Anlage 3c dargestellt. Die fachgerechte Durchführung sowie die Erhaltungs-, Entwicklungs- und Dauerpflege der Maßnahme werden durch das Forstamt Stadtforst Neustadt gewährleistet.

### **2.3 Immissionschutzrechtliche Beurteilung (bezügl. Geruchseinwirkungen)**

Bei dem Ort Schneeren handelt es sich um ein ländlich geprägtes Dorf, in dem eine Reihe von landwirtschaftlichen Hofstellen aktiv bewirtschaftet werden. Da sich das Plangebiet am Rande der Ortslage befindet, können Immissionen aus benachbarter landwirtschaftlicher Nutzung nicht ausgeschlossen werden. Vor diesem Hintergrund wurde im Vorfeld der Planung ein immissionsschutzrechtliches Gutachten zur Untersuchung der Geruchseinwirkungen durch den TÜV Nord erstellt (Gutachten vom 07.07.2004) und später mit einer neuerlichen gutachtlichen Stellungnahme überarbeitet und neu berechnet (Ergänzung vom 27.05.2005). Beide Gutachten<sup>1</sup> sind der Begründung als Anlage 4 beigefügt.

---

1 Verfasser: TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG (Bearbeiter: M. Plätzer), Hannover 2004 und 2005

Die Ergebnisse der Untersuchung der prognostizierten Geruchseinwirkungen lassen sich – bezogen auf den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes, der nach der o.g. Voruntersuchung abweicht von dem im Gutachten untersuchten Plangebiet (siehe Teil A, Kapitel 2.1) – wie folgt zusammenfassen:

- Nach der neuen Immissionsprognose (2005) wird der Immissionswert der GIRL (10 % Geruchsstundenanteil an den Jahresstunden für Wohnbebauung) innerhalb der Wohngebiete des Bebauungsplanes nicht überschritten.
- Die prognostizierten Werte für das jetzt geplante Wohngebiet reichen – unter Berücksichtigung geplanter Erweiterungen von Stallanlagen – von 3,4 % (im Nordosten) bis 8,8 % (im Süden) Geruchsstundenanteil an den Jahresstunden.

Mit diesen Werten ist im Plangebiet eine Geruchsbelastung zu erwarten, die nicht als erhebliche Belästigung einzustufen ist. Aufgrund der Belastungen innerhalb des alten Ortskerns wird eine Erweiterung der Stallanlagen auf den Hofstellen durch die vorhandene Bebauung begrenzt. Diese Problematik wird durch die vorliegende Planung nicht verschärft.

## 2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Bezüglich der Entwicklung des Umweltzustandes bei **Durchführung der Planung** geht aus den vorangegangenen Ausführungen hervor,

- dass von der geplanten Bebauung im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verursacht werden, die jedoch durch geeignete Maßnahmen im Flächenpool der Stadt Neustadt a. Rbge. ausgeglichen werden können;
- dass von dem Plangebiet nur geringfügige Immissionen ausgehen werden und Immissionseinwirkungen aus landwirtschaftlichen Nutzungen nur im zulässigen Rahmen zu erwarten sind;
- dass durch den Bewohnerzuwachs im Ortsteil Schneeren eine bessere Auslastung der örtlichen Infrastruktur und damit eine Verbesserung des Wohnumfeldes erreicht werden kann.

Bei **Nichtdurchführung der Planung**, also ohne die Baugebietsentwicklung würden die Flächen weiterhin überwiegend ackerbaulich genutzt werden. Alternative Nutzungsabsichten oder Planungen liegen für das Plangebiet nicht vor. Ob die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen im Ortsteil Schneeren zukünftig ohne einen Zuwachs an Wohnbauflächen weiter bestehen können, ist fraglich.

## 2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Innerhalb des Baugebietes werden zur Durchgrünung und zur Gestaltung des Ortsrandes Pflanzmaßnahmen festgesetzt (siehe Teil A, Kapitel 3.3). Diese Pflanzmaßnahmen sind nach folgenden Vorgaben durchzuführen:

- Pflanzstreifen auf den privaten Grundstücken (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) nach DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten). Verwendung von im Naturraum heimischen Laubgehölzen gemäß der Artenliste in den Hinweisen. Aufbau der Pflanzung aus 90 % Straucharten und 10 % Baumarten (Heister). Pflanzabstand 1,5 m sowohl in der Reihe als auch zwischen den Reihen bei versetzter Anordnung. Durchführung der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für 3 Jahre, anschließend übliche Gehölzpflege im Abstand von mehreren Jahren (Rückschnitt, Auslichten, auf den Stock setzen) unter Berücksichtigung der DIN 18 919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege in Grünflächen). Langfristig sind naturnahe Gehölzbestände zu entwickeln.<sup>1</sup>
- Pflanzung von Laubbäumen auf den Baugrundstücken und im Straßenraum, und zwar als Hochstämme in den angegebenen Qualitäten und Arten (siehe Festsetzungen) sowie fachgerechtes Anbinden an mindestens zwei Baumpfählen. Durchführung der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für 3 Jahre.

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Rückhaltung und schadlosen Ableitung von Niederschlagswasser (siehe Teil A, Kapitel 3.4) dienen dazu, eine Mehrbelastung der Vorfluter durch das geplante Baugebiet zu vermeiden.

Die außerhalb des Plangebietes im Flächenpool der Stadt Neustadt festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (siehe Teil B, Kapitel 2.2) dienen der Kompensation der durch das Baugebiet verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft.

## 2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt a. Rbge. wurden Standortalternativen für die Entwicklung von Wohnbauflächen im Ortsteil Schneeren untersucht. Räumliche Beschränkungen für die Bereitstellung von Wohnbauland ergeben sich insbesondere durch Geruchsemissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung. Unter Abwägung aller Belange erwies sich der Bereich Steinhorstweg als einer der geeigneten Bereiche für die Entwicklung von Wohnbauflächen. Die Beschränkungen, die sich aus den Geruchsimmissionen ergeben, wurden bei der Abgrenzung des Geltungsbereichs berücksichtigt (siehe Teil A, Kapitel 2.1 sowie Teil B, Kapitel 2.3).

Im Zuge der Bearbeitung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan wurden unterschiedliche Erschließungsvarianten und alternative Möglichkeiten zur Aufteilung der Bauflächen geprüft. Im Sinne einer effektiven und kostengünstigen Erschließung sowie einer funktionalen und flächensparenden Parzellierung des Baugebietes wurde der Entwurfsvariante der Vorzug gegeben.

<sup>1</sup> Die hier genannten Anpflanzungen werden in der Eingriffsbilanzierung nicht berücksichtigt, da sie erfahrungsgemäß auf den privaten Baugrundstücken nicht immer vollständig realisiert werden.

## 3 Zusätzliche Angaben

### 3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Bei der Ermittlung und Beurteilung der Umweltauswirkungen sind insbesondere die folgenden Methoden und Verfahren verwendet worden:

- Erfassung der Biotoptypen gemäß Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen<sup>1</sup>
- Eingriffsbilanzierung mittels eines Bewertungsverfahrens aus Nordrhein-Westfalen<sup>2</sup>
- Ermittlung und Beurteilung der Geruchsbelastung gemäß anerkannter technischer Methoden und Standards in einer gutachtlichen Stellungnahme

Die Zusammenstellung der Umweltbelange in dem vorliegenden Umweltbericht erfolgt auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches und weiterer fachplanerischen Vorgaben (siehe Kapitel 1.2) überwiegend in verbal-argumentativer Form. Es bestanden keine Schwierigkeiten (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse) bei der Zusammenstellung der Angaben.

### 3.2 Geplante Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring)

In § 4c BauGB ist geregelt, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, „die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen“. Das Eintreten unvorhergesehener, erheblicher Umweltauswirkungen durch die Anlage des geplanten Wohngebiets in einer Größe von ca. 2,5 ha ist als sehr unwahrscheinlich anzusehen.

Die Entwicklung der Baumpflanzungen in den öffentlichen Erschließungsstraßen wird durch die Stadt Neustadt a. Rbge. turnusmäßig im Zuge der Grünflächenpflege überprüft. Der Zustand des Kinderspielfeldes wird durch die Stadt im Rahmen der regelmäßigen Spielflächenüberprüfung kontrolliert. Die fachgerechte Entwicklung der Ausgleichsmaßnahmen, welche auf Waldflächen innerhalb des Flächenpools der Stadt Neustadt a. Rbge. vorgenommen werden, wird durch das zuständige Forstamt im Rahmen der waldbaulichen Arbeiten gewährleistet und kontrolliert.

Weitere gezielte Monitoring-Maßnahmen werden von der Stadt Neustadt a. Rbge. für den Bebauungsplan Nr. 309 „Steinhorstweg“ zum derzeitigen Kenntnisstand als nicht erforderlich angesehen. Sofern unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Planung bekannt werden, ist zu prüfen, ob und durch wen geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen sind.

<sup>1</sup> Olaf von Drachenfels, Stand: März 2004

<sup>2</sup> Landesregierung NRW 1996

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 309 wird ein Wohngebiet in der Größe von insgesamt ca. 2,5 ha entwickelt.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden die folgenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 18 BNatSchG vorbereitet:

- Schutzgut Boden: Bodenversiegelung in einem Umfang von ca. 1,0 ha sowie durch Beeinträchtigungen im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen.
- Schutzgut Arten und Biotope: Verlust von Gehölzen sowie von Acker und Saumbiotopen mit ihren Lebensgemeinschaften (Tier- und Pflanzenarten).
- Schutzgut Landschaftsbild: Veränderung des Ortsbildes durch die Errichtung baulicher Anlagen.
- Schutzgut Wasser: Verringerung der Grundwasserneubildung aufgrund der Versiegelung.

Eine weitestmögliche Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft erfolgt insbesondere durch die Wahl des Standortes, der keine besonderen Werte und Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes aufweist und der sich unmittelbar in die angrenzenden Siedlungsstrukturen einfügt. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch geeignete Festsetzungen und gestalterische Vorgaben minimiert. Weiterhin werden innerhalb des Baugebietes zur Durchgrünung und zur Gestaltung des Ortsrandes Pflanzmaßnahmen festgesetzt (siehe Teil A, Kapitel 3.3).

Die außerhalb des Plangebietes im Flächenpool der Stadt Neustadt festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (siehe Teil B, Kapitel 2.2) dienen der Kompensation der durch das Baugebiet verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft. Eine zusätzliche Belastung der Vorfluter durch abfließendes Oberflächenwasser wird durch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens vermieden.

Von dem Plangebiet werden nur äußerst geringfügige Immissionen auf angrenzende Nutzungen ausgehen. Die Geruchseinwirkungen aus landwirtschaftlichen Nutzungen auf das Plangebiet werden gemäß der fachgutachtlichen Beurteilung nicht als erhebliche Belästigungen eingestuft.

Durch den Bewohnerzuwachs im Ortsteil Schneeren kann eine bessere Auslastung der örtlichen Infrastruktur und damit eine Verbesserung des Wohnumfeldes erreicht werden.

## Teil C: Verfahren und Abwägung

In diesem Teil der Begründung werden die verfahrensrechtlichen Schritte der Planung zusammengefasst. Es handelt sich dabei um die Zusammenstellung der Anregungen aus den nach den Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) erforderlichen Verfahrensschritten sowie deren Abwägung. Auf die wichtigsten inhaltlichen Bezüge wird im Übrigen in den fachlichen Kapiteln der Begründung und des Umweltberichtes hingewiesen.

### 1 Frühzeitige Beteiligungsverfahren

#### 1.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde als Aushang der Planunterlagen im Gebäude des technischen Rathauses der Stadt Neustadt a. Rbge., Theresenstr. 4, durchgeführt. Der Aushang erfolgte in der Zeit vom 27.06. bis 11.07.2005.

Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurden keine Stellungnahmen von Bürgern, Verbänden oder sonstigen privaten Institutionen vorgetragen.

#### 1.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 10.06.2005 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf die erforderliche Umweltprüfung aufgefordert.

Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurde eine Reihe von Hinweisen und Anregungen gegeben. Die wesentlichen Stellungnahmen werden im Folgenden zusammenfassend angeführt und das Ergebnis der Abwägung sowie die Berücksichtigung in der weiteren Planung werden mit Verweisen auf die jeweiligen Kapitel in der Begründung bzw. im Umweltbericht dargestellt.

- Seitens verschiedener Leitungsträger (Deutsche Telekom AG, Stadtwerke Neustadt, Wasserverband Neustadt-Garbsen) wird festgestellt, dass die Ver- und Entsorgung grundsätzlich gesichert ist. Im Interesse der Koordinierung der Erschließungsbauarbeiten wird um eine rechtzeitige Unterrichtung über den Baubeginn gebeten. Weiter wird – insbesondere mit Blick auf die Baumstandorte – auf die einschlägigen Richtlinien zur Verlegung der Leitungen verwiesen. Diese Hinweise und Anregungen können im Zuge der Straßenausbauplanung berücksichtigt werden (siehe Teil A, Kapitel 5.1).
- Die Stadtwerke Neustadt haben darüber hinaus um die Ausweisung eines Standortes für eine Trafostation gebeten. Dieser Anregung wird durch Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen gefolgt (siehe Teil A, Kapitel 3.2).

- Aha (Abfallwirtschaft Region Hannover) weist auf die technischen Erfordernisse der Müllentsorgung hin (Größe und Befahrbarkeit der Verkehrsanlagen) und regt die Ausweisung von Sammelplätzen für Abfallbehälter der Hinterlieger an den Stichstraßen und Erschließungswegen an. Diese Stellungnahme wird durch eine symbolische Darstellung und einen textlichen Hinweis in der Planzeichnung berücksichtigt. Demgegenüber wird der Anregung, die Erschließungswege in einer Breite von mindestens 5,50 m festzusetzen, nicht gefolgt. Aufgrund der geringen Länge dieser Wegeabschnitte ist die geforderte Breite nicht erforderlich (siehe Teil A, Kapitel 3.2).
- Die Untere Naturschutzbehörde und der Beauftragte für Naturschutz und Landschaftspflege (Region Hannover) sprechen sich für die Erhaltung des vorhandenen Schlehengebüsches aus. Dieser Anregung wird durch Ausweitung der Grünfläche „Kinderspielplatz“ und durch die Festsetzung einer Erhaltungsbindung gefolgt (siehe Teil A, Kapitel 3.3, und Teil B, Kapitel 2.2). Im Übrigen kann sich die Umweltprüfung auf die Bilanzierung im Rahmen der Eingriffsregel beschränken.
- Die Untere Wasserbehörde (Region Hannover) und die städtische ABN weisen darauf hin, dass die Konzeption zur Oberflächenentwässerung des Plangebietes noch abzustimmen und nachzuweisen ist. Diese wurde vom Ing.-Büro Diekmann ausgearbeitet und sieht die Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des Regenwassers vor. Der Bebauungsplan sichert die Fläche für das Rückhaltebecken südlich des Steinhorstweges und trifft die erforderlichen Festsetzungen für seine Gestaltung (siehe Teil A, Kap. 3.3, und Teil B, Kap. 2.2). Für die Einleitung des Wassers in die Silberrieth nördlich des Plangebietes wird der wasserrechtliche Antrag parallel zum B-Planverfahren gestellt (Kapitel 5.1).
- Im Sinne des Jugendamtes der Region Hannover wird der Spielplatznachweis nach Maßgabe des NSpPG geführt. Die festgesetzte Nettospielfläche ist ausreichend (siehe Teil A, Kapitel 3.3).
- Die aus bauordnungrechtlicher Sicht vorgetragenen Vorschläge zur Konkretisierung der textlichen Festsetzungen (z.B. Bezugsebene für Sockelhöhe) und der örtlichen Bauvorschrift (z.B. Farben für Fassadenflächen in Holz) werden in den Planentwurf übernommen (siehe Teil A, Kapitel 3.2).

Die übrigen zum Vorentwurf beteiligten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben oder in ihrer Äußerung keine inhaltlichen Anregungen vorgetragen.

## 2 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.10. bis einschließlich 24.11.2005 im Gebäude des technischen Rathauses der Stadt Neustadt a. Rbge., Theresenstr. 4, öffentlich ausgelegt. Die im Rahmen dieses Verfahrensschrittes von Seiten eines ortsansässigen Landwirtes angeregte Prüfung der landwirtschaftlichen Geruchsmissionen und der diesbezüglichen Gutachteraussagen bekräftigte das Ergebnis, wonach nicht mit einer erheblichen Belästigung für das geplante Wohngebiet zu rechnen ist (siehe Kapitel B 2.3 sowie TÜV-Gutachten in der Anlage). Eine Nachbesserung des Gutachtens bzw. eine Reduzierung der Wohnbaufläche ist nicht erforderlich.

Weitere Anregungen aus der Öffentlichkeit sind nicht vorgetragen worden.

### 3 Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauG)

Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 11.10.2005. Neben der Wiederholung allgemeiner Hinweise sind lediglich zwei abwägungsrelevante Anregungen vorgetragen worden:

- Aha (Abfallwirtschaft Region Hannover) verweist auf die Stellungnahme zum Vorentwurf. Während die Hinweise zum technischen Straßenausbau im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt werden können, wurde die Anregung bzgl. der Ausweisung von Sammelplätzen für Abfallbehälter durch symbolische Darstellung und textliche Hinweis bereits in den Plan aufgenommen (siehe oben). Demgegenüber wird daran festgehalten, die randlichen Erschließungswege nur in einer Breite von 5,0 m festzusetzen. Aufgrund der geringen Länge dieser Wegeabschnitte ist die geforderte Breite nicht erforderlich (siehe Teil A, Kapitel 3.2).
- Der Beauftragte für Naturschutz und Landschaftspflege regt an, die auf dem Spielplatz festgesetzte Fläche mit Erhaltungsbindung für das vorhandene Schlehengebüsch über weitere Pflanzflächen in den Biotopnetzverbund einzubeziehen. Diese Anregung wird verworfen, um hier nicht unverhältnismäßig in die künftigen Privatgrundstücke eingzugreifen.
- In der hausinternen Beteiligung der Fachämter wurden seitens des Teams 630 einige baugestalterische Anmerkungen gemacht, und zwar bzgl. der Dachneigung von Walmdächern, dem Ausschluss glänzender Dacheindeckungen und der Größe von Ansichtsflächen, die abweichend von den Regelbestimmungen gestaltet werden dürfen. Weiter wurde auf die denkmalrechtliche Anzeigepflicht verwiesen. Diese Hinweise und Anregungen wurden als redaktionelle Korrekturen in den Plan und die Begründung aufgenommen.

Änderungen oder Ergänzungen des Planentwurfes, die zu einer erneuten Auslegung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB führen, ergeben aus der erneuten Behördenbeteiligung mithin nicht.

## Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum

### Ziel des Bebauungsplanes

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Schaffung von Wohnbauland zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfes und damit die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur am Standort Schneeren (Grundschule, Kindergarten, private Versorgung). Zu diesem Zweck soll im Planbereich ein ländliches Wohngebiet mit frei stehenden Einzel- und Doppelhäusern erschlossen werden. Mit dem Bebauungsplan werden die verbindlichen Festsetzungen für die Bau-, Verkehrs- und Grünflächen sowie für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

### Verfahrensablauf

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form eines Aushangs der Planunterlagen im Gebäude des technischen Rathauses der Stadt Neustadt a. Rbge., Theesenstr. 4, durchgeführt. Der Aushang erfolgte in der Zeit vom 27.06. bis 11.07.2005. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurden keine Äußerungen vorgetragen.

Die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 10.06.2005 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf die erforderliche Umweltprüfung aufgefordert. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurden zahlreiche Anregungen vorgetragen, wobei es sich zum großen Teil um Hinweise handelt, die bei der späteren Umsetzung des Planes berücksichtigt werden können (z.B. Abstimmung der Leitungstrassen und des Straßenausbaus). Weitere Anregungen wurden in die Überarbeitung des Planentwurfes aufgenommen, namentlich:

- Hinweis auf Sammelplätze für Abfallbehälter (Aha – Abfallwirtschaft Region Hannover),
- die Festsetzung einer Trafostation für die Elt-Versorgung (Stadtwerke Neustadt),
- die partielle Erhaltung eines Schlehengebüsches auf dem Kinderspielplatz (Untere Naturschutzbehörde und der Beauftragte für Naturschutz und Landschaftspflege, Region Hannover),
- die Abstimmung der Entwässerungsplanung samt Festsetzung der erforderlichen Flächen,
- die Konkretisierung der örtlichen Bauvorschrift (z.B. Farben für Fassadenflächen in Holz)

Demgegenüber wird der Anregung der Aha (Abfallwirtschaft Region Hannover), die Erschließungswege in einer Breite von mindestens 5,50 m festzusetzen, nicht gefolgt.

Die **öffentliche Auslegung** des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung mit Umweltbericht fand gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.10. bis einschließlich 24.11.2005 statt. Die von Seiten eines ortsansässigen Landwirtes angeregte Prüfung der landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen und der diesbezüglichen Gutachteraussagen bekräftigte das Ergebnis, wonach nicht mit einer erheblichen Belästigung für das geplante Wohngebiet zu rechnen ist.

Die **Behördenbeteiligung** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung erfolgte mit Schreiben vom 11.10.2005. Neben der Wiederholung allgemeiner Hinweise haben lediglich Aha und der Naturschutzbeauftragte abwägungsrelevante Anregungen vorgetragen. Diese wurden verworfen, da weder die geforderte Breite der Erschließungswege noch die Ausweisung von Pflanzflächen zur Biotopvernetzung erforderlich ist. Die bauordnungsrechtlichen Hinweise aus der hausinternen Beteiligung wurden als redaktionelle Korrekturen in den Plan aufgenommen.

## **Beurteilung der Umweltbelange**

Zur qualifizierten Beurteilung der Umweltbelange wurden folgende Untersuchungen und Gutachten erstellt und in die Planung eingearbeitet:

- Bodenuntersuchungen (Verf.: Ingenieurbüro Schütte und Dr. Moll, Isernhagen 2005)
- Gutachtliche Stellungnahmen zu Geruchseinwirkungen (Verf.: TÜV Nord 2004/05)
- Naturschutzfachliche Eingriffsbilanzierung im Rahmen des Umweltberichtes  
Anwendung der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung, NRW 1996  
(Verf.: LandschaftsArchitekturbüro von Luckwald, Hameln 2005)

Als erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB wurden im Rahmen der Eingriffsbeurteilung die Bodenversiegelung (ca. 1,06 ha), der partielle Verlust von Gehölzen sowie von Acker und Saumbiotopen mit ihren Lebensgemeinschaften (Tier- und Pflanzenarten), die Veränderung des Ortsbildes und die Verringerung der Grundwasserneubildung festgestellt.

## **Abwägungsvorgang**

Zur Vermeidung und zur Minimierung der erheblichen Umweltauswirkungen werden nach Abwägung aller Belange zahlreiche Maßnahmen im Bebauungsplan berücksichtigt, im Einzelnen:

- die Wahl des Standortes gemäß Flächennutzungsplandarstellung (hier sind keine besonderen Werte und Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes berührt),
- Abgrenzung des Plangebietes unter Beachtung der landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen,
- die partielle Erhaltung des Schlehengebüsches im Bereich des Kinderspielplatzes,
- die Begrenzung der Oberflächenversiegelung (GRZ = 0,3) zur Minimierung des Bodenverlustes,
- Festsetzung eines Pflanzstreifens am Siedlungsrand (Lebensraum, Landschaftsbild),
- weitere Festsetzungen zur Wahrung des Landschaftsbildes (z.B. Sockelhöhe, Baugestaltung u.a.).

Schließlich werden die im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen zum Ausgleich, nämlich der naturnahe Umbau bisher naturferner Waldflächen (9.114 qm in der Gemarkung von Schneeren) nach Abwägung aller Belange in den Bebauungsplan und in den Durchführungsvertrag übernommen.

Nicht berücksichtigt wurden im Interesse der optimalen Baulandausnutzung die Anregungen des Beauftragten für Naturschutz und Landschaftspflege, der den weiter gehenden Erhalt des o.g. Schlehengebüsches bzw. seine Vernetzung mit den Biotopstrukturen im Außenbereich gefordert hat.

### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen durch die geplante Nutzung zu erwarten sind. Insbesondere mit der Standortwahl und mit der Festsetzung der o.g. Maßnahmen werden mögliche erhebliche Beeinträchtigungen vermieden bzw. kompensiert. Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden im Interesse einer effektiven und kostengünstigen Erschließung sowie einer funktionalen und flächensparenden Parzellierung des Baugebietes verworfen.

## Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 19.07.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 309 „Steinhorstweg“ im Stadtteil Schneeren beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 13.03.2006 (Siegel) gez. Sternbeck  
.....  
Bürgermeister

Die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 309 „Steinhorstweg“, Stadtteil Schneeren, wurde im Auftrag der Grundstücksentwicklungsgesellschaft Neustadt mbH und im Einvernehmen mit der Stadt Neustadt a. Rbge. gemäß § 9 Abs. 8 i.V.m. § 2a BauGB ausgearbeitet.

Hannover, den 06.03.2006 plan:b  
gez. Georg Böttner  
.....  
(Planverfasser)

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 06.10.2005 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.10.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht sowie die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 24.10. bis 24.11. 2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 02.03. 2006 den Bebauungsplan Nr. 309 „Steinhorstweg“ samt örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung mit Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 13.03.2006 (Siegel) gez. Sternbeck  
.....  
Bürgermeister