

Begründung
zum Bebauungsplan
Nr. 886A „Im Moorhofs“
mit örtlicher Bauvorschrift
der Stadt Neustadt a. Rbge.
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet
Hannover, im Juni 2006

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

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

mail: info@geffers-planung.de

in Zusammenarbeit mit

Diplom-Volkswirt
Eike Geffers
Beratender Volkswirt
für kommunale und
staatliche Planung

Dipl.- Ing. Stefan Ott, Hannover

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines	5
1. Anlass der Planung	5
2. Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplans	5
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung	5
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	5
5. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	6
6. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur	8
II. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	9
1. Bebauungsvorschlag.....	9
a) Rahmenbedingungen	10
b) Entwurfsziele	10
c) Erläuterungen zur Planung.....	10
2. Art der baulichen Nutzung	10
3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Höhenlage der Gebäude.....	10
4. Örtliche Bauvorschrift	11
a) Höhen.....	12
b) Dächer.....	12
5. öffentliche Straßenverkehrsfläche	12
6. Erhaltungsbindung, Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	13
7. Flächenübersicht	13
III. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	14
1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung	14
2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen.....	14
IV. Umweltbericht.....	15
A. Einleitung	15
1. Kurzdarstellung des Inhalts	15
2. In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	15
B. Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen.....	16
1. Bestandaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	16
a) Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie	16
b) Boden.....	16
c) Wasser	17
d) Luft und Klima	18

e)	Tiere und Pflanzen	19
f)	Landschaft.....	20
g)	Mensch.....	20
h)	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	20
i)	Bewertung des derzeitigen Umweltzustands.....	20
2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	21
a)	Boden, Bodenschutzgebot	21
b)	Wasser	22
c)	Luft und Klima	22
d)	Tiere und Pflanzen	22
e)	Landschaft.....	22
f)	Menschen.....	22
g)	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....	23
h)	Bewertung des geplanten Umweltzustands	23
i)	Bei Nichtdurchführung der Planung	24
3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	24
4.	In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten	26
C.	Zusätzliche Angaben.....	26
1.	Verfahren, fehlende Kenntnisse	26
2.	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	26
3.	Zusammenfassung.....	26
V.	Abwägungsgebot	28
A.	Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange (ohne Umweltbelange).....	29
1.	Erschließung	29
a)	Verkehrerschließung	29
b)	Versorgung- und Entsorgung	29
2.	Wohnbedarf der Bevölkerung.....	30
3.	Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung.....	30
4.	Belange der Landwirtschaft.....	30
5.	Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile.....	30
B.	Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange.....	30
C.	Gewichtung des Abwägungsmaterials.....	31
	Verfahrensvermerke.....	32

Vorbemerkung

„Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen. In ihr sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans und in dem Umweltbericht die auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.“ Soviele regelt § 2a Baugesetzbuch (BauGB). Damit ist die Begründung zwar nicht Bestandteil des als Satzung zu beschließenden Bebauungsplans. Es besteht aber die zwingende Verfahrensvorschrift, dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen. Sie ist Voraussetzung für die Wirksamkeit des Bebauungsplans.

Rechtsprechung und Literatur haben die Anforderungen an die Begründung über die knappe Formulierung des § 9 Abs. 8 BauGB hinaus verdeutlicht. Daraus ergibt sich folgendes (vgl. die Ausführungen von Gaentzsch in Berliner Kommentar zum BauGB, § 9 Rn 82 - 85 und die dort angegebene Literatur):

Die Begründung hat eine doppelte Aufgabe:

- Erstens soll sie die Rechtskontrolle des Plans ermöglichen (Rechtsschutzfunktion). Sie muss dazu die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit des Bebauungsplans darlegen und die rechtliche Vertretbarkeit der Abwägung, und zwar sowohl in Bezug auf den Abwägungsvorgang also auch auf das Ergebnis der Abwägung dokumentieren.
- Zweitens soll sie die Festsetzungen des Bebauungsplans verdeutlichen und Hilfe für ihre Auslegung sein.

Dazu sind zunächst die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans darzulegen, und zwar nicht nur des Plans insgesamt, sondern auch seiner wesentlichen Festsetzungen. Denn die Begründung muss geeignet sein, die wesentlichen Aussagen, die zentralen Punkte des Bebauungsplans auch in Anbetracht der Auswirkungen des Plans zu rechtfertigen.

Zu den wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans gehören die Auswirkungen

- auf die Kosten der Stadt,
- auf die Notwendigkeit bodenordnender und sonstiger Maßnahmen,
- auf die sozialen Verhältnisse der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen und
- vor allem auf die Umwelt.

Die vorliegende Begründung erfüllt diese Anforderungen in 5 Abschnitten:

Im I. Abschnitt werden die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die Erforderlichkeit des Bebauungsplans dargestellt (§ 1 Abs. 3 BauGB). Anschließend wird die Abgrenzung des Plangebiets erläutert (Zweckmäßigkeit, Grundsatz der Konfliktbewältigung).

Im II. Abschnitt werden die Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit der Festsetzungen des Bebauungsplans erläutert. Die allgemeinen Ziele und Zwecke, die in Abschnitt I dargestellt sind, werden konkretisiert. Es wird dargelegt, dass sich die Festsetzungen als Mittel zu ihrer Verwirklichung eignen, und dass sie erforderlich sind.

Im III. Abschnitt werden die oben angeführten Auswirkungen des Bebauungsplans dargestellt, ohne die Auswirkungen auf die Umwelt. Sie werden gesondert im Rahmen des Umweltberichts behandelt.

Im IV. werden die im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt.

Im V. Abschnitt wird eingehend dargestellt, dass der Bebauungsplan das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 BauGB) erfüllt. Zum Inhalt dieses Abschnitts vgl. die gesonderte Vorbemerkung am Anfang des Abschnitts!

I. Allgemeines

1. Anlass der Planung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= Plangebiet) liegt am Ostrand der Ortslage von Suttorf beiderseits der Straße „Neue Wiese“ in dem Abschnitt zwischen Schulstraße und Twachtweg.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 886A „Im Moorhofe“ ist der dringende Bedarf an Wohngrundstücken im Stadtteil Suttorf. In den vorhandenen Baugebieten 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. Durch die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken möchte die Stadt einen Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung leisten.

2. Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit des Bebauungsplans

Ziele des Bebauungsplans sind

- eine lockere Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche und
- eine Eingrünung des Plangebiets zur freien Landschaft.

Die Planung hat den Zweck, etwa 5 Wohngrundstücke zur Deckung des Wohnbedarfs in Suttorf 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.

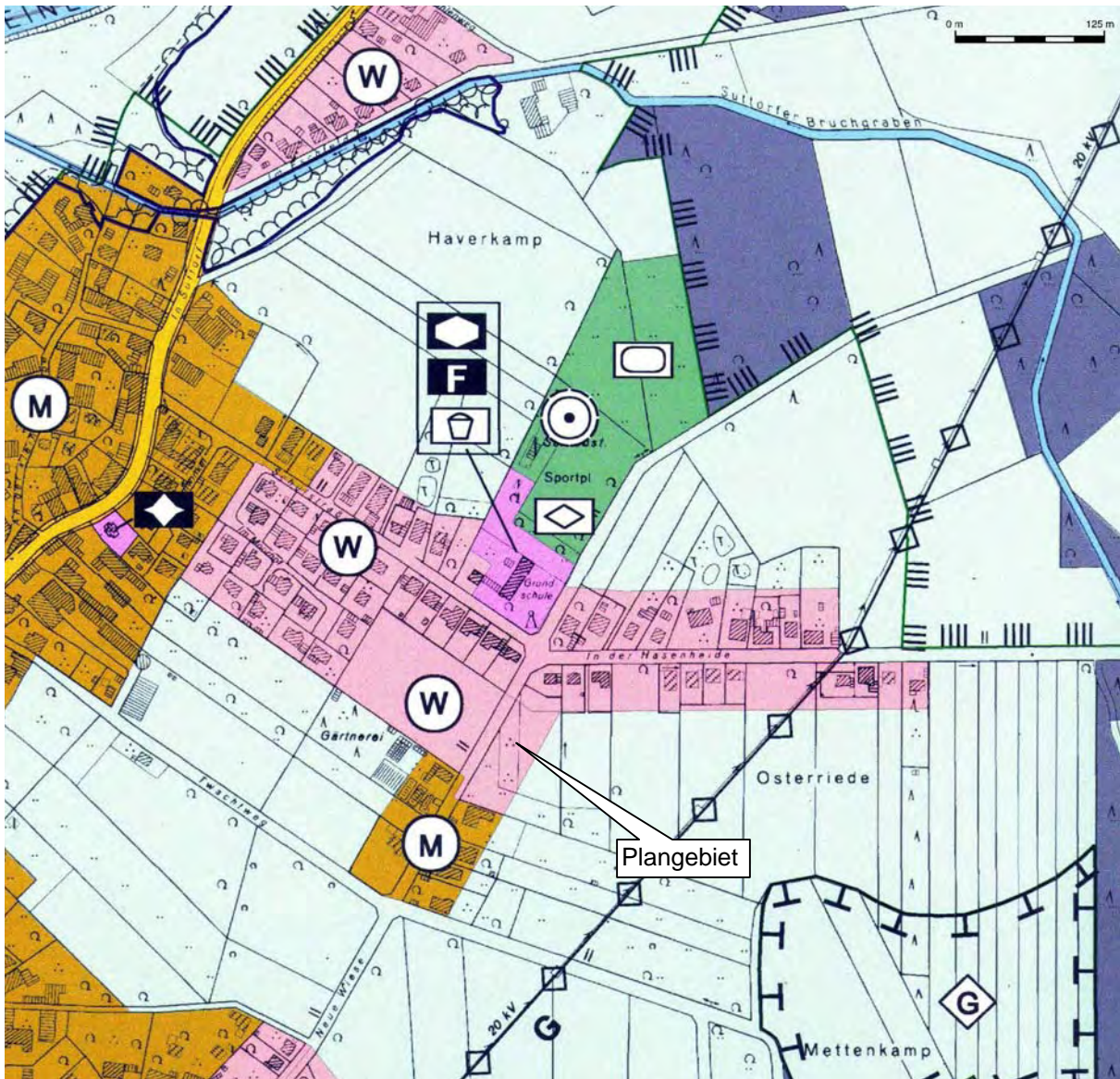
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Dieser ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Ziele, die eine darüber hinausgehende Anpassung erfordern, bestehen für diesen Bebauungsplan nicht.

Nach den Zielen der Raumordnung ist die Siedlungsentwicklung in ländlich strukturierten Siedlungen grundsätzlich auf den nachweislichen örtlichen Bedarf (Eigenentwicklung) zu begrenzen. Auf die Grundstücke, für die durch den Bebauungsplan neue Baurechte geschaffen werden, soll das Einheimischenmodell der Stadt Neustadt a. Rbge. angewandt werden.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen im Plangebiet sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. als Wohnbaufläche (W) dargestellt (vgl. den Planausschnitt auf Seite 6). Damit werden die Festsetzungen des Bebauungsplans aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.



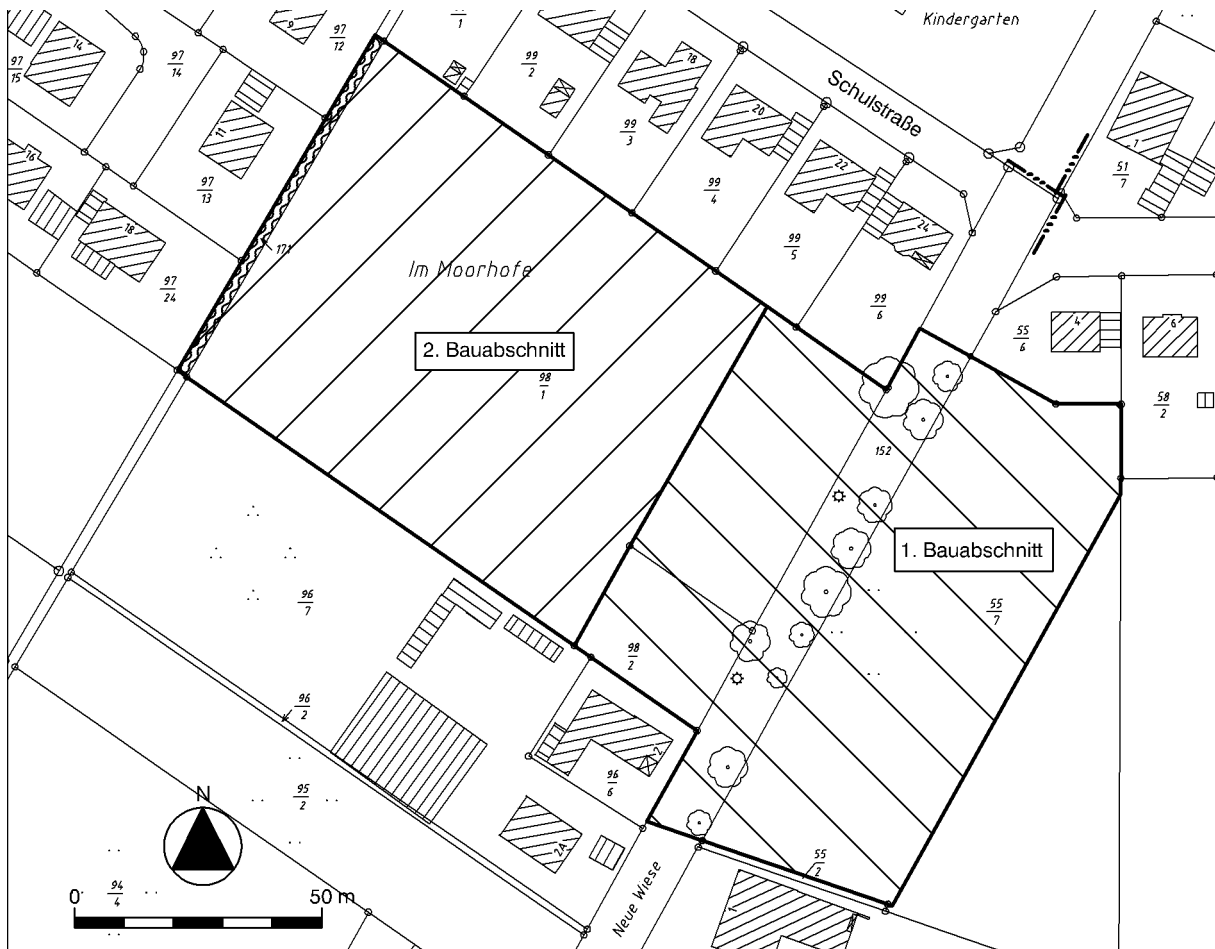
Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge., Verkleinerung
(Es handelt sich um eine schwarz-weiß Kopie des farbigen Plans)

5. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

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

Bei der Abgrenzung des Plangebiets ist der Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 18.08.2003 zu beachten, der eine abschnittsweise Realisierung der geplanten Bebauung vorsieht. Der Ortsrat der Ortschaft Suttorf hat dazu in seiner Sitzung am 16.09.2003 die im folgenden Kartenausschnitt eingetragene Abschnittsbildung beschlossen:



Im weiteren Aufstellungsverfahren wurde entschieden, den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans zu teilen und zunächst nur die Flächen auf der Ostseite der Straße „Neue Wiese“ zu überplanen. Die erste Bautiefe auf der Westseite der Straße, die ebenfalls zum 1. Bauabschnitt gehört, liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB). Mit einer Bebauung dieser Flächen wurde auf der Grundlage von § 34 BauGB bereits begonnen, so dass eine Überplanung nicht erforderlich ist. Im 1. Bauabschnitt können daher ausreichend Baugrundstücke für den Eigenbedarf von Suttorf zur Verfügung gestellt werden. Für den 2. Bauabschnitt soll das Bebauungsplanverfahren erst bei Bedarf weitergeführt werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 886A werden daher zunächst die Flächen auf der Ostseite der Straße „Neue Wiese“ zwischen der Bebauung an der Straße „In der Hasenheide“ und den Wohnhäusern nördlich des Twachtwegs in einer Bautiefe überplant.

Für die Flächen nördlich des Plangebiets gibt es den Bebauungsplan Nr. 883 „In der Hasenheide“. Bei dem Grundstück „In der Hasenheide 4“, das im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 883 „Hasenheide“ liegt, entspricht die südliche Grundstücksgrenze nicht der Südgrenze des Bebauungsplans (vgl. den Planausschnitt auf Seite 8). Damit keine ungünstig geschnittenen Restflächen verbleiben, werden die Freiflächen auf der Ostseite der Straße bis zur Südgrenze des Grundstücks „In der Hasenheide 4“ einbezogen. Dieser Teil des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 883 wird durch den Bebauungsplan Nr. 886A aufgehoben.

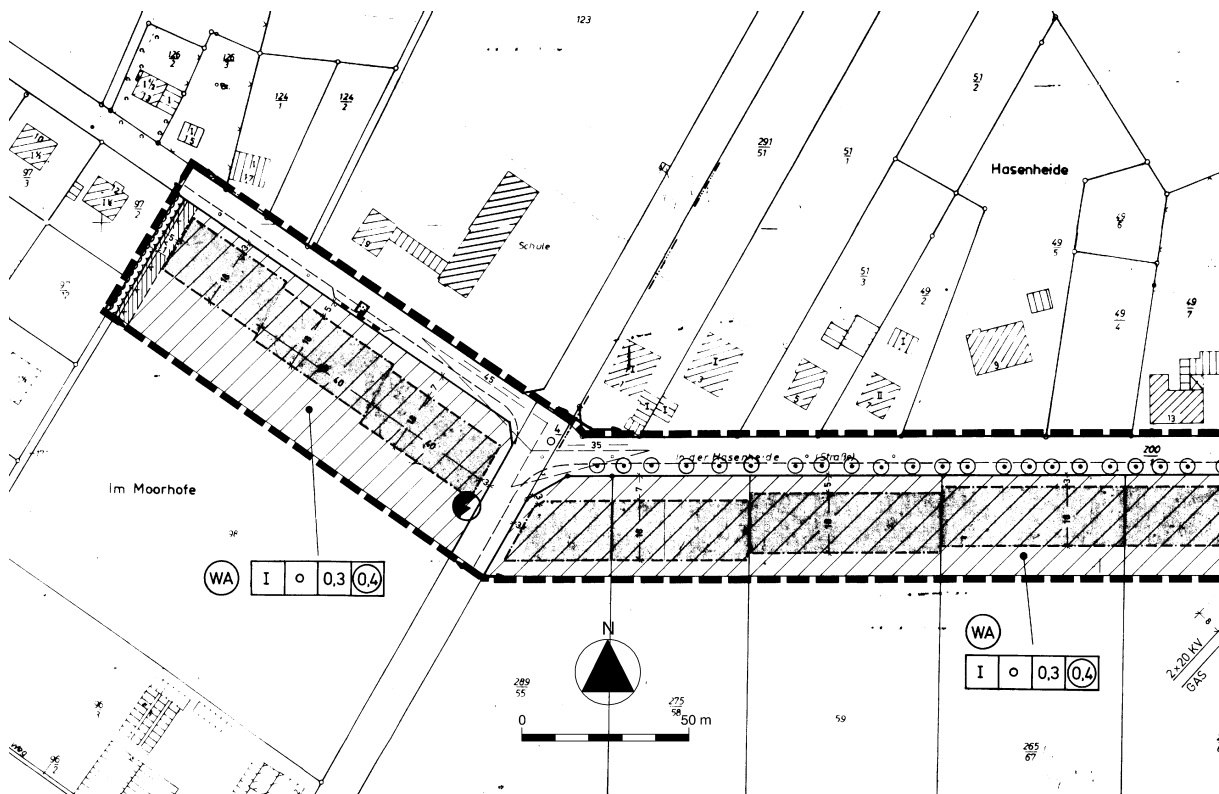
Grundsatz der Konfliktbewältigung

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 und Norden schließt sich die vorhandene Wohnbebauung auf der Westseite der Straße „Neue Wiese“ und auf der Südseite der Schulstraße bzw. der Straße „In der Hasenheide“ an. Die Flächen auf der Südseite der Schulstraße liegen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 883 „Hasenheide“. Die Baugrundstücke sind darin als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Auf den Flächen im Plangebiet soll ebenfalls Wohnbebauung entstehen. Beeinträchtigung der Wohngrundstücke westlich und nördlich des Plangebiets entstehen daher nicht.

Am Ostrand grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Nachteilige Auswirkungen durch die geplante Wohnbebauung sind hier nicht zu erwarten.

Im Süden grenzen die Wohnbebauung auf der Ostseite der Straße „Neue Wiese“ und die Gärtnerei auf der Westseite der Straße an das Plangebiet. Nachteilige Auswirkungen sind hier ebenfalls nicht zu erwarten.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 883 „In der Hasenheide“, Verkleinerung

6. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rd. 0,57 ha.

Die für die geplante Bebauung vorgesehene Fläche (Teile des Flurstücks 55/7) gehört einem Eigentümer.

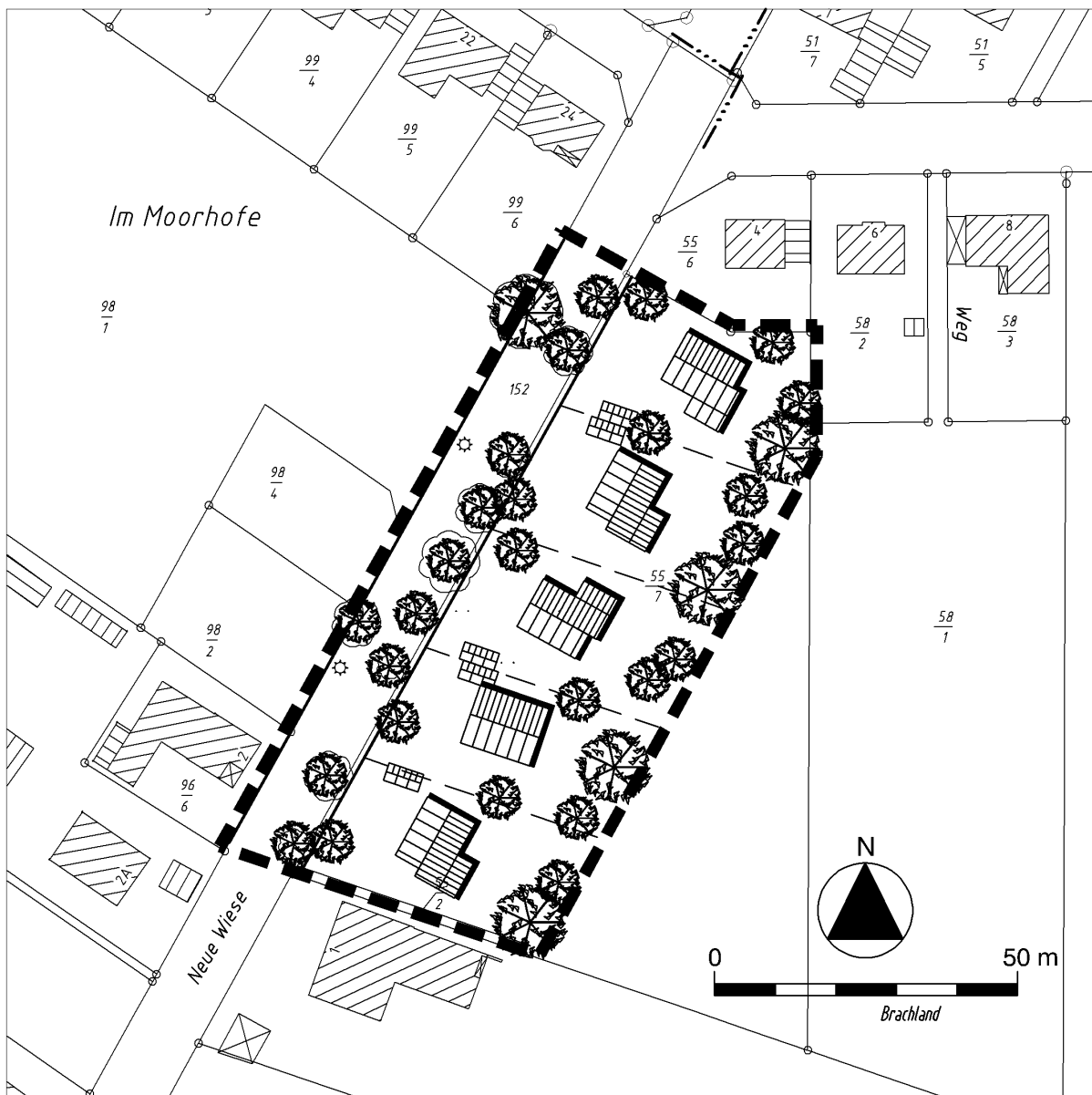
Die im Plangebiet liegenden Teile des Flurstücke 152 (Straße „Neue Wiese“) sind Eigentum der Stadt.

II. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die oben in Abschnitt I.1 dargelegt wurden. Im folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

1. Bebauungsvorschlag

Der Planbearbeiter hat für die Gestaltung, Nutzung und Erschließung des Plangebiets den folgenden Bebauungsvorschlag ausgearbeitet. Dieser musste eine Reihe von Rahmenbedingungen einhalten und er sollte bestimmte Entwurfsziele erfüllen. Der Bebauungsvorschlag illustriert die mögliche Nutzung des Plangebiets und bildet die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans.



Stadt Neustadt a. Rbge., Stadteil Suttorf, Bebauungsplan Nr. 886A "Im Moorhofe"
- Bebauungsvorschlag -, Stand März 2006

a) Rahmenbedingungen

Folgende Rahmenbedingungen mussten bei der Ausarbeitung des Bebauungsvorschlags eingehalten werden:

Aufgrund der Abgrenzung des Plangebiets, die sich aus der Darstellung im Flächennutzungsplan und der geplanten Bauabschnittsbildung ergibt, entsteht auf der Ostseite der Straße „Neue Wiese“ eine Bautiefe, die direkt von der Straße „Neue Wiese“ erschlossen werden kann.

Auf die Festsetzung eines öffentlichen Spielplatzes im Plangebiet wird verzichtet. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Spielplatzes auf der Nordseite des Schulwegs, der die Versorgung des Plangebiets mit übernehmen kann. Der Spielplatz ist über reine Anliegerstraßen auf kurzem Weg zu erreichen.

b) Entwurfsziele

Im Plangebiet sollen die im ländlichen Raum von Neustadt a. Rbge. typischen Wohnbedürfnisse befriedigt werden. Deshalb sollen **Wohngrundstücke für Einfamilienhäuser** in Form von Einzel- und Doppelhäusern geschaffen werden.

Die Flächen auf der Ostseite der Straße „Neue Wiese“ bilden künftig den neuen Ortsrand. Um unterschiedliche Wohnbedürfnisse befriedigen zu können, sollen hier etwas größere Baugrundstücke mit rd. 850 m² entstehen. Bei dieser Größe stehen auf den Grundstücken ausreichend Freiflächen zur Verfügung, um einen harmonischen Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft zu schaffen. Dazu soll am Ostrand eine Eingrünung des neuen Wohngebiets geschaffen werden.

c) Erläuterungen zur Planung

Der Bebauungsvorschlag auf Seite 9 zeigt eine mögliche Bebauung des Plangebiets, die den Zielvorstellungen der Stadt Neustadt a. Rbge. entspricht. Es sollen Einfamilienhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser mit einem Vollgeschoss entstehen. Der Rahmen für ihre äußere Gestaltung wird durch eine örtliche Bauvorschrift festgelegt.

Am Ostrand ist ein 5 m breiter Pflanzstreifen geplant, der den neuen Ortsrand zur Landschaft eingrünen soll.

2. Art der baulichen Nutzung

Aus den dargestellten Zielvorstellungen ergibt sich die geplante Nutzung des Plangebiets (vgl. den **Bebauungsvorschlag auf Seite 9**). Im Bereich der geplanten Wohnbebauung können insgesamt rd. 5 Baugrundstücke entstehen. Die Flächen werden dafür als „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) festgesetzt. Neben Wohnhäusern sollen auch dem Gebiet dienende Versorgungseinrichtungen allgemein zulässig sein. Nicht störende Gewerbebetriebe sollen wenigstens ausnahmsweise zugelassen werden können. Eine scharfe Funktionstrennung von Wohnen und Arbeiten, wie sie mit der Festsetzung eines „Reinen Wohngebiets“ (WR) verbunden wäre, ist für einen Stadtteil im ländlichen Raum wie Suttorf untypisch. Sie entspricht nicht den Zielen der Stadt.

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

Ausgangspunkt für das Maß der baulichen Nutzung ist das Ziel, die Bodenversiegelung durch bauliche Anlagen zu begrenzen. Deshalb wird die **Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,25** festgesetzt und damit so weit eingeschränkt, wie das mit der geplanten baulichen Nutzung und dem Ziel kostensparenden Bauens vereinbar ist. Bei einer Grundstücksgröße von ca. 850 m² ergibt

sich eine zulässige Grundfläche von rd. 200 m². Sie lässt den künftigen Bauherren genug Spielraum für die Gestaltung ihres Hauses.

Ausgangspunkt für die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ist die geplante Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern in Form von freistehenden Einzelhäusern oder Doppelhäusern. Für sie wird **ein Vollgeschoss** zugelassen.

Die geplante Einfamilienhausbebauung wird in **offener Bauweise** errichtet. Es soll aber klar geregelt werden, dass nur Einzel- und Doppelhäuser entstehen sollen. Deshalb wird die offene Bauweise entsprechend eingeschränkt.

Doppelhäuser und Reihenhäuser auf einem zusammenhängenden Grundstück sowie Wohnhäuser mit Geschosswohnungen gelten planungsrechtlich als Einzelhäuser. Die Festsetzung der Bauweise reicht daher nicht aus, um die angestrebte Bebauung zu erreichen.

Die Stadt möchte, dass auf den Flächen, die für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen sind, Einfamilienhäuser mit möglicherweise einer Einliegerwohnung entstehen. Um das zu erreichen, wird die **höchstzulässige Zahl der Wohnungen** in einem Wohngebäude auf zwei begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Da ein Doppelhaus (sogenannte „Doppelhaushälfte“) aber als ein Wohngebäude zählt, könnten in zwei Doppelhäusern insgesamt vier Wohnungen entstehen. Um das zu vermeiden, wird in der sogenannten „Doppelhaushälfte“ nur eine Wohnung zugelassen.

Die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen ist notwendig, um eine Bebauung im WA zu erreichen, die den Zielvorstellungen der Stadt entspricht. Ohne die Begrenzung muss die Stadt damit rechnen, dass nicht die geplanten Einfamilienhäuser als freistehendes Einzelhaus oder als Doppelhäuser gebaut werden, sondern dass zwei Doppelhäuser mit insgesamt 4 Wohnungen, Mehrfamilienhäuser oder auch Reihenhäuser auf einem zusammenhängenden Grundstück gebaut werden. In diesen Häusern ziehen junge Paare ohne Kinder aber mit 2 Pkw ein. Statt den üblicherweise zu erwartenden 2, höchstens 3 Pkw gehören dann zu einem Grundstück 8 Pkw. Der Zu- und Abgangsverkehr bringt erhebliche Belästigungen mit sich. Für den ruhenden Verkehr ist nicht genug Platz. Das muss vermieden werden. Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen hält die Stadt für ein geeignetes Mittel.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überall durch **Baugrenzen** festgesetzt. Baulinien sind nicht erforderlich. Mit ihnen wird in der Regel eine städtebauliche Raumbildung angestrebt, die bei der lockeren Bebauung im Plangebiet kaum zu erreichen ist. Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass folgende Zielvorstellungen verwirklicht werden:

- Zur Straße soll ein Abstand von 5 m für Vorgärten oder als Vorplatz verbleiben.
- Vom geplanten Pflanzstreifen soll die Bebauung einen Mindestabstand von 10 m einhalten, damit sie die Anpflanzungen nicht beeinträchtigt.
- Zur übrigen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs wird die Baugrenze grundsätzlich in einem Abstand von 3 m festgesetzt.

4. Örtliche Bauvorschrift

Durch die Örtliche Bauvorschrift werden besondere Anforderungen an die Gestaltung der geplanten Bebauung gestellt. Es soll erreicht werden, dass die Gebäude im Plangebiet eine gestalterische Qualität bekommen, die sie als Teil des Wohngebiets erscheinen lassen. Das schafft Identität für das Wohngebiet und fördert die Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohngebiet „Im Moorhofe“. Die Örtliche Bauvorschrift kann nur einen Rahmen setzen, der Raum für individuelle Lösungen lässt.

Charakteristisch für das Erscheinungsbild eines Wohngebiets sind in erster Linie die Dächer. Bei den Außenwänden führt eine einheitliche Gestaltung schnell zu unerwünschter Uniformität. Deshalb werden nur Regelungen für die Dachform und die Dachfarben getroffen, um

ein Mindestmaß an Einordnung zu gewährleisten. Weiterhin wird die Höhenlage der Gebäude begrenzt.

a) Höhen

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 1,40 m über Geländeoberfläche. Deshalb wird die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens auf eine Höhe von 0,60 m über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche begrenzt.

b) Dächer

Die Gestaltung der Dächer soll sich an den traditionellen Dachformen im ländlichen Raum von Neustadt a. Rbge. orientieren. Das fördert die Einbindung des neuen Wohngebiets in seine Umgebung. Typisch für den Raum sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung zwischen 30 und 50 Grad. Bei einer bestimmten Gebäudetiefe kann sich bei diesen Dachneigungen ergeben, dass das ausgebaute Dachgeschoss „Vollgeschoss“ im Sinne von § 2 Abs. 4 NBauO ist. Ein zusätzliches Vollgeschoss soll durch die örtliche Bauvorschrift aber nicht zugelassen werden. Gebäudetiefe und Dachneigung müssen daher so aufeinander abgestimmt werden, dass das ausgebaute Dachgeschoss kein „Vollgeschoss“ ist.

Gebäude und Gebäudeteile bis zu einer Größe von 40 m² Grundfläche werden von der Regelung der Dachneigung ausgenommen. Für sie können sich geringere Neigungen ergeben, ohne dass das Erscheinungsbild des Hauses beeinträchtigt wird. Und schließlich werden im Interesse eines ökologischen Bauens begrünte Dächer mit einer geringeren Dachneigung zugelassen. Sie mögen zwar nicht so ins Ortsbild passen. Hier wird aber dem ökologischen Belang ein größeres Gewicht eingeräumt.

Damit die Dachflächen zu einem harmonischen Gesamtbild beitragen, werden als Dachdeckungsmaterial Ton oder Beton in den Farben rot bis braunrot vorgeschrieben. Das entspricht der Farbe der für Suttorf typischen Ziegeldächer.

Nicht zulässig sind glänzende und engobierte Dacheindeckungen. Sie werden wegen der dominanten Wirkung und der Fernwirkung in die freie Landschaft ausgeschlossen.

Garagen und Nebenanlagen mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad, Vordächer und Wintergärten werden von der Regelung des Dachdeckungsmaterials ausgenommen. Das gleiche gilt für Solar- und Fotovoltaikanlagen. Aus der Sicht der Stadt ist das vertretbar, weil diese Gebäudeteile für das Ortsbild nur untergeordnete Bedeutung haben. Außerdem werden begrünte Dächer aus ökologischen Gründen von der Regelung ausgenommen.

5. öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die **Verkehrerschließung** erfolgt von der Straße „Neue Wiese“. Von hier aus können auch die unmittelbar angrenzenden Grundstücke erschlossen werden

Die vorhandenen Gräben im Seitenraum der Straße „Neue Wiese“ sind Bestandteil der Straßenverkehrsfläche und werden nicht gesondert festgesetzt.

Die Straßenparzelle wird an ihrer Ostseite jedoch um einen Meter verbreitert: Der Graben auf der Ostseite liegt östlich der Baumreihe, die im Bebauungsplan festgesetzt ist und umfasst noch einen Teil des Flurstücks 55/7. Die Straßenparzelle wird daher so festgesetzt, dass der Graben vollständig innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegt.

Im Straßenseitenraum werden im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplans die erforderlichen Parkplätze für Besucher angelegt.

6. Erhaltungsbindung, Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Seitenraum der Straße „Neue Wiese“ gibt es eine Reihe von großen Laubbäumen. Die Standorte der Bäume wurden eingemessen, damit sie bei der Anordnung der privaten Grundstückszufahrten entsprechend berücksichtigt werden können. Die Bäume werden mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt. Für die vorhandene Zierkirsche am Südrand des Plangebiets wird eine Fläche zum Anpflanzen eines Baumes festgesetzt. Sie wird von der Stadt bei Abgängigkeit durch eine Eiche ersetzt.

Um einen harmonische Übergang von der geplanten Bebauung zur freien Landschaft zu erreichen, ist am Ostrand des Plangebiets eine Eingrünung erforderlich.

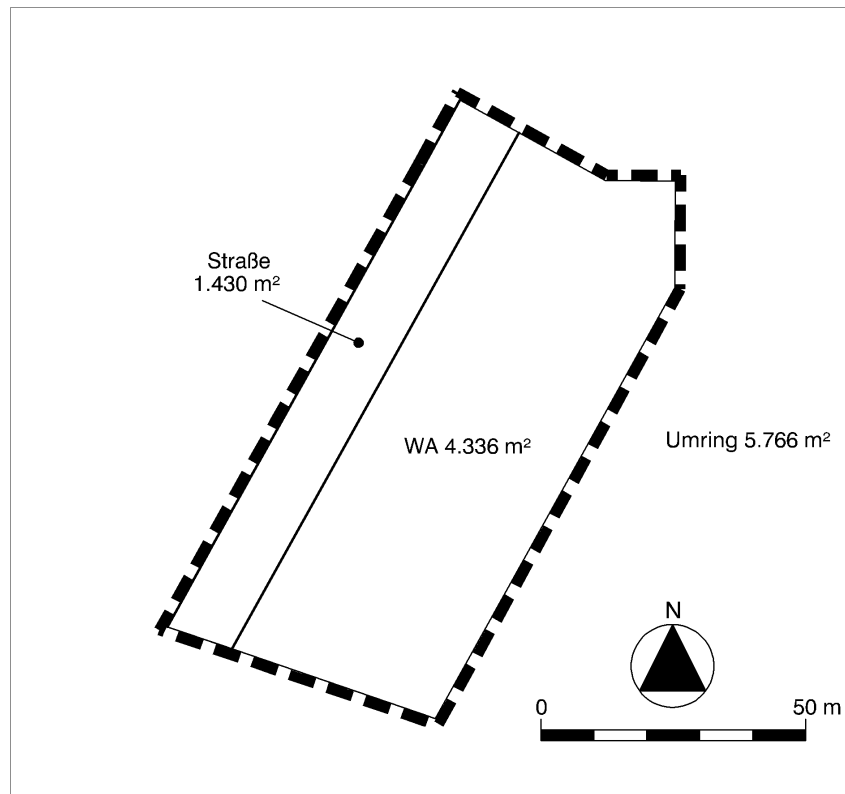
Für die Bepflanzung sind standortgerechte, heimische Laubbäume und -sträucher der folgenden Liste zu verwenden:

Fachbezeichnung	Deutscher Name	Fachbezeichnung	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Acker pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle	<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme
<i>Coryllus avellana</i>	Hasel	<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Fagus silvatica</i>	Rotbuche	<i>Ribes nigrum</i>	Schwarze Johannisb.
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel	<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Prunus padus</i>	Echte Traubenkirsche	<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wild-Birne	<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	<i>Salix aurita</i>	Öhrchenweide
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde	<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme	<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
		<i>Sambucus nigra</i>	Holunder

7. Flächenübersicht

Vgl. den Kartenausschnitt auf Seite 14.

Allgemeines Wohngebiet	rd. 0,43 ha	(75 %)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	rd.0,14 ha	(25 %)
Plangebiet insgesamt	rd. 0,57 ha	(100 %)



Flächenübersicht

III. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Die Übernahme der durch die Bauleitplanung voraussichtlich entstehenden städtebaulichen Folgekosten wird über städtebauliche Folgekostenverträge abgewickelt, die zwischen der Stadt und den jeweiligen Eigentümern im Plangebiet abgeschlossen werden.

Nach vorstehendem Modus sind darüber hinaus Verträge zur Sicherung der Kompensation und der Anwendung des Einheimischenmodells auf der Grundlage der aktuellen finanziellen Rahmenbedingungen zu schließen.

Die Kosten der Maßnahmen sollen von den Grundstückseigentümern aus den Wertsteigerungen gedeckt werden, die durch die Umwandlung der Freiflächen in Wohngrundstücke entstehen. Nach der Kostenschätzung für die aufgeführten Maßnahmen und nach der Schätzung der zu erwartenden Erlöse ist das aus der Sicht der Stadt möglich.

Der Stadt entstehen durch diese Bauleitplanung mit Ausnahme der Verwaltungskosten keinerlei Aufwendungen.

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Flächen im Plangebiet gehören einem Eigentümer. Er kann die Flächen ohne Schwierigkeiten nach den Festsetzungen des Bebauungsplans neu aufteilen. Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs ist nicht erforderlich.

IV. Umweltbericht

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB). Dieser Planungsleitsatz ist für die Stadt Neustadt a. Rbge. ein Optimierungsgebot (so Gaentzsch, Berl. Komm. z. BauGB, § 1 Rn. 43). Die Stadt ist aufgefordert, die damit zusammenhängenden Einzelbelange so weit wie möglich zu fördern und so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

Einzelbelange, die bei der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und bei Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen zu berücksichtigen sind, sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 BauGB insbesondere

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung und
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind außerdem die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz des § 1a Abs. 2 bis 4 anzuwenden.

In der **Umweltprüfung** gem. § 2 Abs. 4 BauGB werden die **voraussichtlichen erheblichen** Umweltauswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und nach § 1a ermittelt und in einem **Umweltbericht** beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

A. Einleitung

1. Kurzdarstellung des Inhalts

Wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist eine lockere Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern (vgl. Abschnitt I.1, Seite 5).

Das Plangebiet wird dazu zum überwiegenden Teil als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt (vgl. Abschnitt III.2 bis 6, Seite 10). Insgesamt können im Plangebiet rd. 5 Einfamilienhäuser entstehen.

In Suttorf stehen kaum noch Wohngrundstücke zur Verfügung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll kurzfristig der Eigenbedarf an Wohngrundstücken in Suttorf gedeckt werden. Dazu werden rd. 0,43 ha als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

2. In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Die Aussagen des Landschaftsplans der Stadt Neustadt a. Rbge. wurden bereits bei der Ausweisung der „Wohnbaufläche“ im Flächennutzungsplan berücksichtigt: In Kapitel 8 des Landschaftsplans ist die künftige Siedlungsentwicklung in den Ortsteilen der Stadt aus landschaftsplanerischer Sicht untersucht worden. Dabei sind insbesondere die Flächen und Bereiche beschrieben worden, die aus der Sicht der Landschaftsplanung von einer Siedlungsentwicklung ausgeschlossen werden sollten. Nach 8.3.20 „Suttorf“ gehören die Flächen im Plangebiet nicht zu den Grünbereichen, die zu erhalten sind.

Sonstige Pläne insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts gibt es für das Plangebiet nicht.

B. Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen

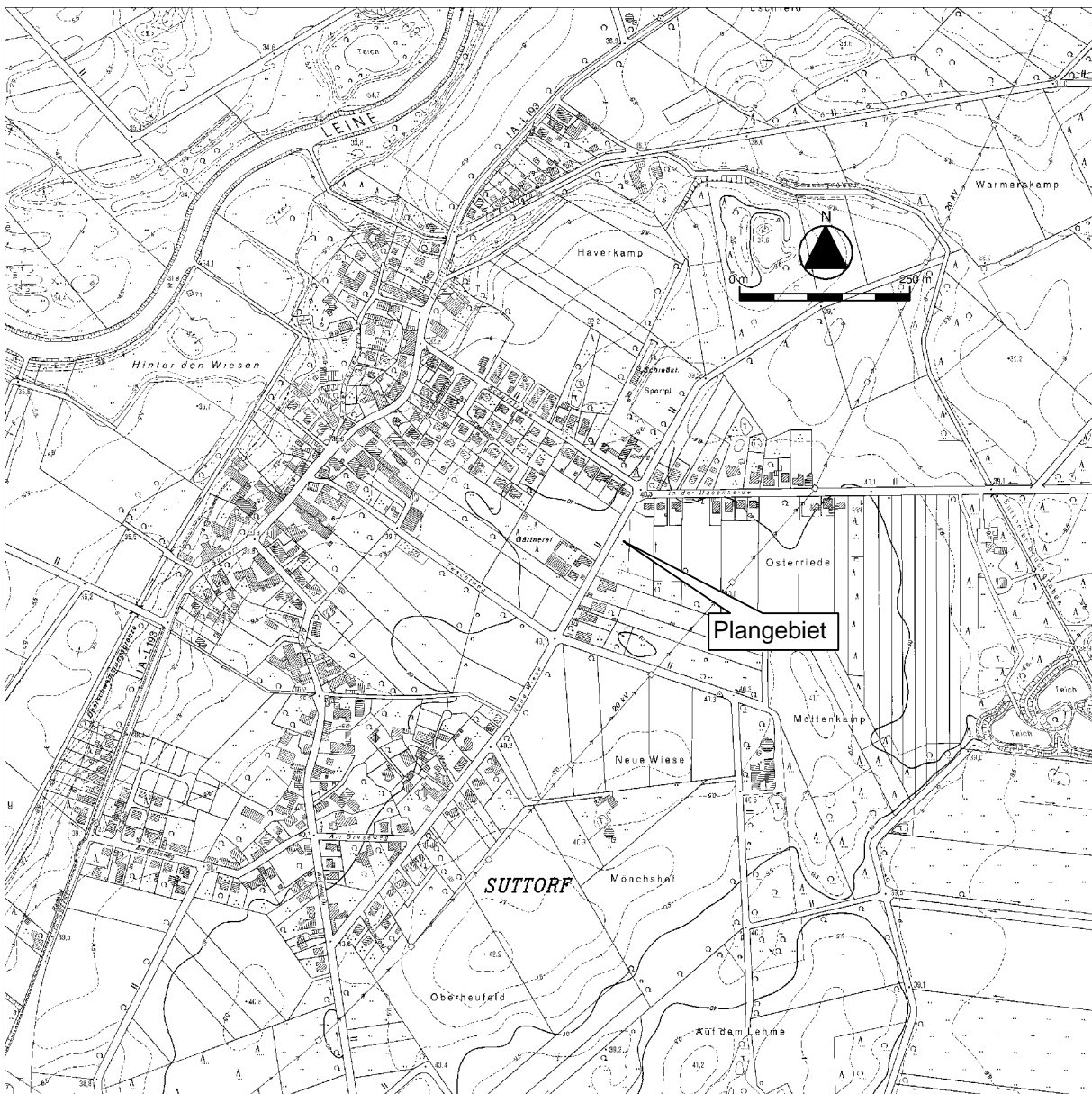
1. Bestandaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

a) Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

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

b) Boden

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= Plangebiet) liegt im Osten der Ortslage von Suttorf, beiderseits der Straße „Neue Wiese“. Er umfasst einen Teil der Freiflächen in dem Abschnitt zwischen Schulstraße und Twachtweg.



Lage des Plangebiets
Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte, Verkleinerung

Die Höhenverhältnisse im Plangebiet ergeben sich aus dem vorstehenden Kartenausschnitt. Das Gelände im Plangebiet ist praktisch eben. Es liegt auf einer Höhe von rd. 40 m üNN.

Das Plangebiet liegt östlich der durch fluviatile Ablagerungen gekennzeichneten Leine-Niederung am Westrand der Otternhagener Platte auf einem Geestrücken (Naturräumliche Einheit 622.12). Nach der geologischen Karte im Maßstab 1 : 100.000 handelt es sich im Plangebiet um glazifluviatile, weichselzeitliche Ablagerungen der alten Leine (Sande und Kiese), die partiell von eingeschalteten bindigen Sedimenten (Schwemmlehm) unterbrochen werden können. Diese Angaben werden durch die Bodenuntersuchung, die im Plangebiet durchgeführt wurde, bestätigt:

Die Bodenbeschaffenheit wurde vom **Ingenieurbüro R.-U. Wode**, Sehnde, untersucht. Das Ingenieurbüro hat zur Erkundung des Untergrundes im Plangebiet am 17.03.2004 6 Kleinrammbohrungen nach DIN 4021 bis in eine Tiefe von maximal 4,80 m unter Geländeoberkante niedergebracht. Die Lage der Aufschlusspunkte ist gleichmäßig über die Fläche verteilt. Unter einer bis zu 0,40 m mächtigen Oberbodenschicht wurde in allen Bohrungen zunächst nichtbindiger Boden in Form von Schmelzwassersand angetroffen, der als grobsandiger Mittelsand, örtlich mit Feinsand- bzw. Schluffanteilen, beschrieben werden kann. Dieser großkörnige und damit nicht wasserempfindliche Boden ist gut wasserdurchlässig $k_f = 1,7 \times 10^{-4}$ m/s.

Zur Tiefe ändern die Schmelzwassersande in geringem Maße die Zusammensetzung der Kornfraktionen (schwach grobsandige Mittelsand, schwach feinsandig und bereichsweise schwach schluffig). Die Basis des Schmelzwassersandes wurde in den Bohrungen KRB 3, 5 und 6 bis zur Endteufe nicht durchfahren.

In den Bohrungen KRB 1, 2 und 4 wurde fluviatil abgelagerter Schwemmlehm ab einer Tiefe von 3,50 m (KRB 1), 2,60 m (KRB 2) und 3,80 m (KRB 4) unter GOK bis zur Endteufe angetroffen.

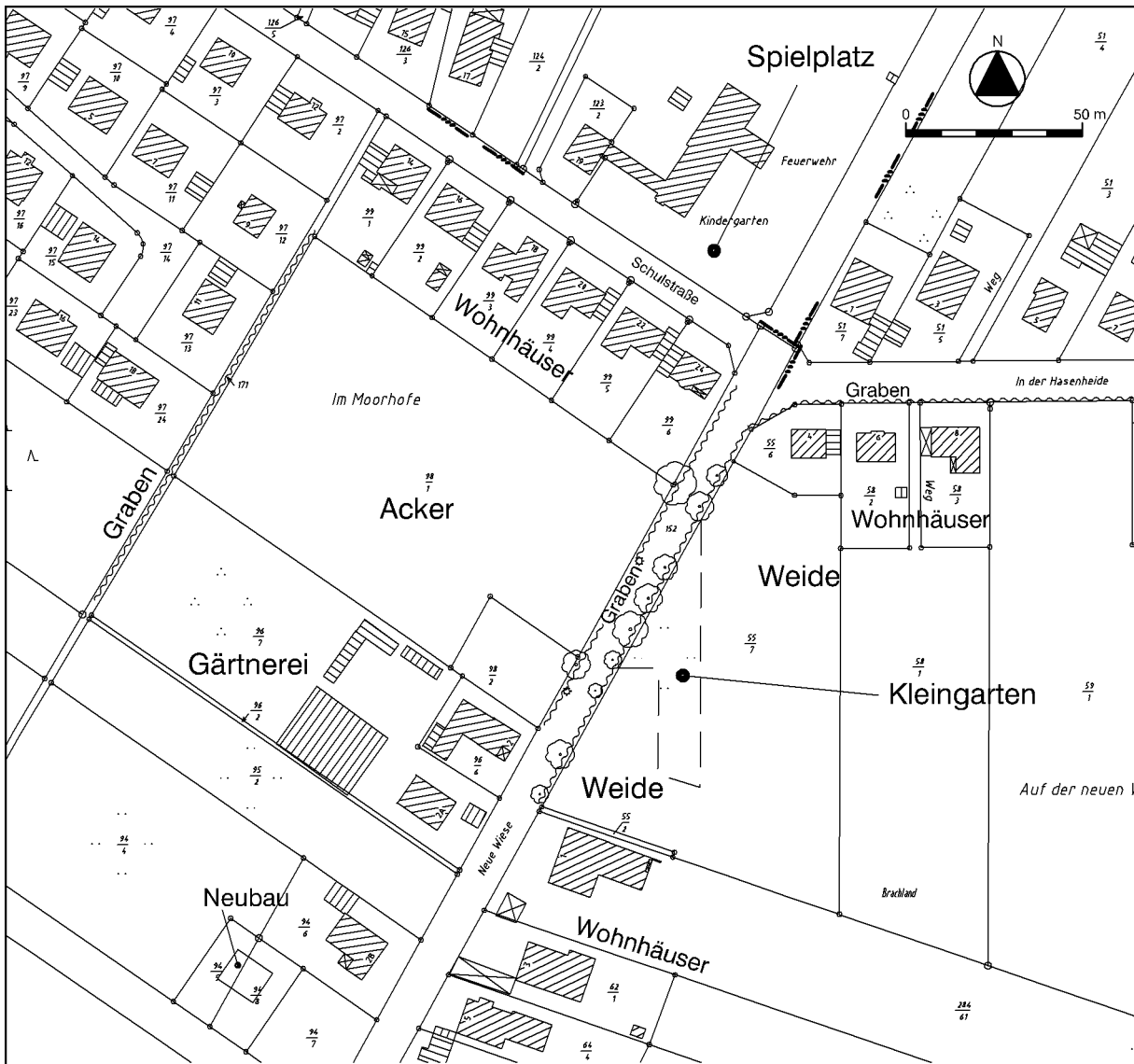
Nach den durchgeführten Untergrunderkundungen und den im Labor ermittelten Körnungslinien weisen die oberflächennahen Schmelzwassersande einen rechnerischen Wasserdurchlässigkeitswert von $k_f = 1,7 \times 10^{-4}$ m/s auf und sind somit gut bis ausreichend wasserdurchlässig. Eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers ist trotzdem nicht möglich (vgl. unten Abschnitt II.B.1.c)).

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und die dadurch hervorgerufene Überprägung haben die Böden im Plangebiet keine besondere Bedeutung für die Belange von Natur und Landschaft.

Nach den Informationen, die die Stadt besitzt, gibt es im Plangebiet keine Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht (**Verdachtsflächen** gem. § 2 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz).

c) Wasser

Die Flächen im Plangebiet gehören zum Entwässerungsgebiet der Leine. Die Flächen auf der Ostseite der „Neuen Wiese“ entwässern in den Graben im Straßenseitenraum. Von dort fließt das Wasser in den Graben an der Südseite der Straße „In der Hasenheide“ und anschließend nach Osten in den Suttorfer Bruchgraben, der im Norden von Suttorf in die Leine mündet. Bei den Gräben im Plangebiet handelt es sich um Gewässer III. Ordnung.



Bestandsplan

Im Plangebiet ist mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen: In den 6 Kleinrammbohrungen, die im Rahmen der Bodenuntersuchung durchgeführt wurden, sind Grundwasserflurabstände von 0,55 bis 0,85 m gemessen worden. Eine Versickerung des Oberflächenwassers, das künftig auf den versiegelten Flächen anfällt, ist daher nicht möglich.

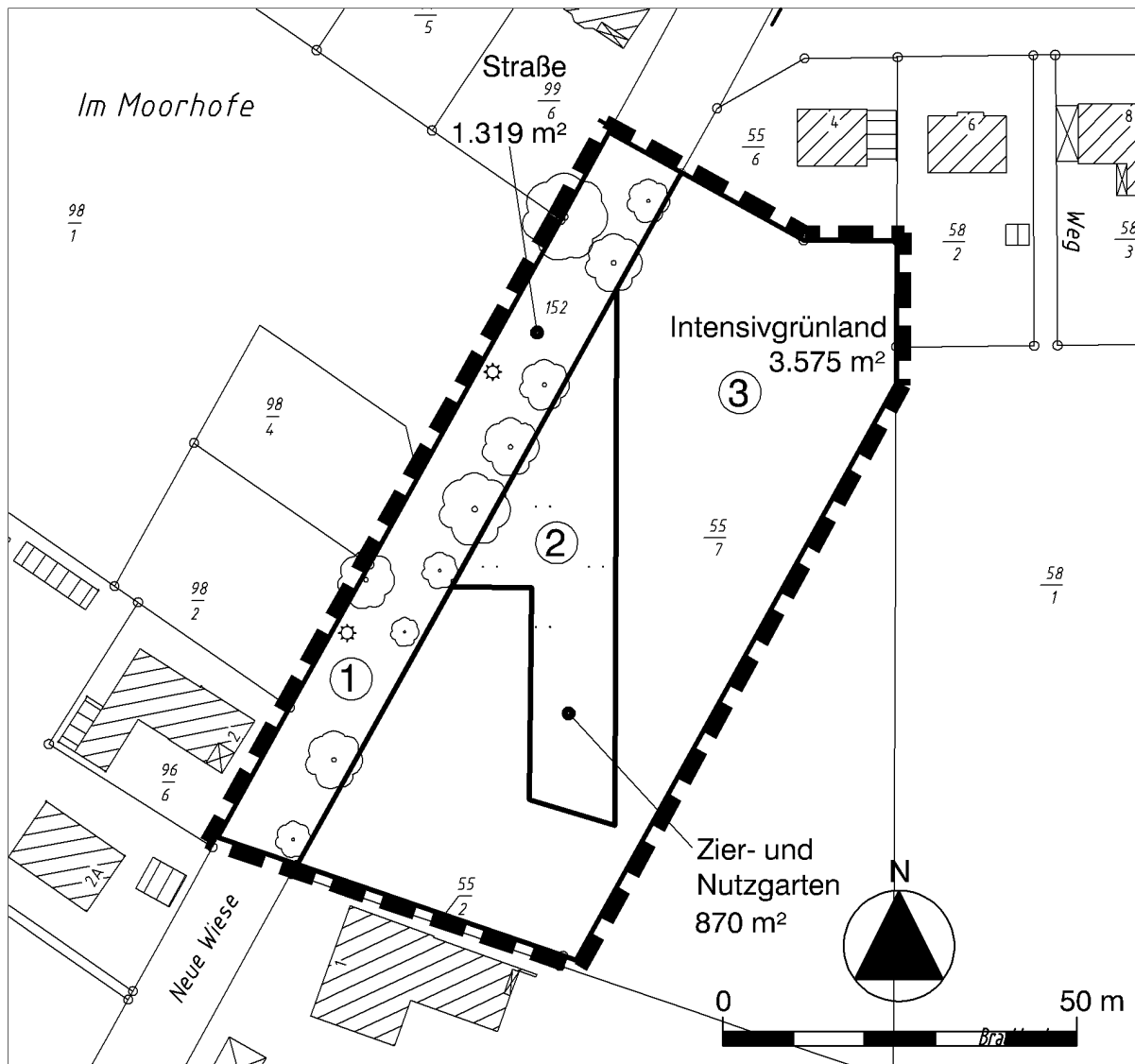
Die natürlichen Wasserverhältnisse im Plangebiet sind durch die landwirtschaftliche Nutzung und die bestehende Entwässerung bereits beeinträchtigt.

d) Luft und Klima

Die Flächen im Plangebiet sind bereits an drei Seiten von Bebauung umgeben. Sie 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.

Aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung ergibt sich eine Vorbelastung für die angrenzende Bebauung durch Staubimmissionen bei der Bewirtschaftung der Flächen.

e) Tiere und Pflanzen



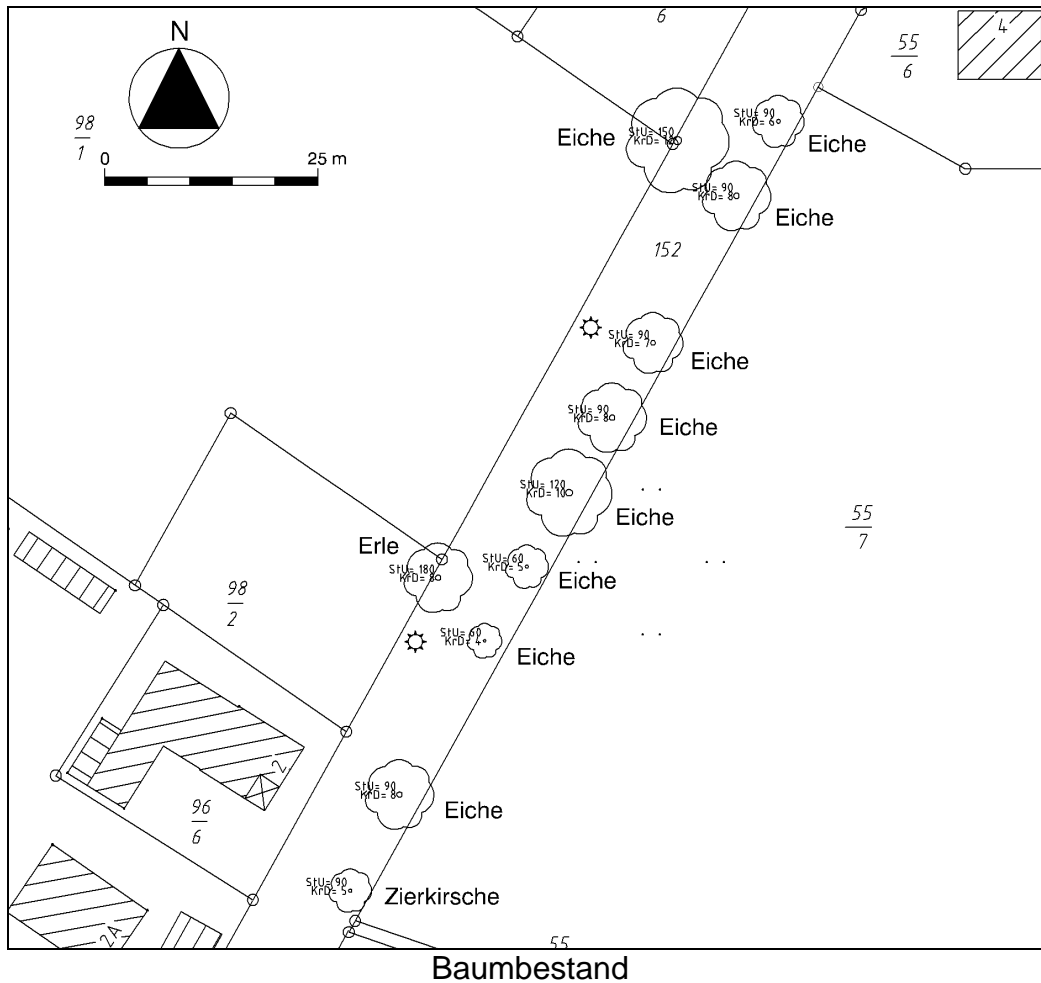
Ausgangszustand im Plangebiet

Um den Zustand von Natur und Landschaft sachgerecht zu erfassen und zu bewerten, wurde im Plangebiet eine Biotoptypenkartierung durchgeführt: Bei der Fläche auf der Ostseite der Straße handelt es sich um Intensivgrünland (Schafweide) und einen Zier- und Nutzgarten (Kleingarten).

Die Freiflächen im Plangebiet haben nur geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen. Es handelt sich um intensiv als Grünland genutzte Flächen sowie um einen Kleingarten. Auf die gesonderte Erfassung von Tierarten wurde daher verzichtet.

Nach den Informationen, die der Stadt vorliegen gibt es Plangebiet und dessen Umgebung auch keine besonders geschützten Arten gem. § 42 BNatSchG.

Von Bedeutung sind nur die Laubbäume, die im Seitenraum der Straße „Neue Wiese“ stehen (vgl. den folgenden Kartenausschnitt):



f) Landschaft

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche ohne naturbetonte Biotoptypen. Sie sind bereits an drei Seiten von Bebauung umgeben.

Die Freiflächen im Plangebiet haben auch keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung. Außer der Straße „Neue Wiese“ gibt es keine Spazierwege, die von der Öffentlichkeit genutzt werden können.

g) Mensch

Baulich genutzte Flächen gibt es im Plangebiet nicht.

h) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet und dessen Umgebung gibt es keine Kulturgüter oder sonstigen Sachgüter.

i) 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. Sie wird im folgenden kurz als „Arbeitshilfe“ bezeichnet.

Die Flächen im Plangebiet haben nach der „Arbeitshilfe“ (Biotoptypenwertliste 4.2) folgende Werte (vgl. die folgende Tabelle A „Ausgangszustand des Untersuchungsraums und den Kartenausschnitt auf Seite 19).

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangssituation)	Code (lt. Biotop-typenwertliste)	Biototyp (lt. Biotop-typenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1	1.2	Straße	1.319	0,5	1	0,5	660
2	4.1	Garten, strukturarm	870	2	1	2	1.740
3	3.2	Intensivgrünland	3.575	4	1	4	14.300
Gesamtfläche			5.764				
						Gesamtflächenwert A: (Summe Sp8)	
						16.700	

Aufgrund der geringen Bedeutung der Fläche für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts hält die Stadt die Ausarbeitung eines **Grünordnungsplans** zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht für erforderlich (§ 6 NNatG).

2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

a) Boden, Bodenschutzgebot

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 Suttorf angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zur Verfügung.

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

Durch eine höhere Verdichtung könnte die Zahl der Wohneinheiten, die im Plangebiet entstehen, 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 Suttorf untypisch. Hier gibt es in erster Linie freistehende Einfamilienhäuser und landwirtschaftliche Hofstellen mit ihren großen Freiflächen. Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden, wird daher an der geplanten Inanspruchnahme des Bodens festgehalten.

Schonend bedeutet, dass bei der erstmaligen unvermeidbaren Inanspruchnahme 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. erheblich 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) 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.

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes im Plangebiet ist eine Versickerung des Oberflächenwasser nicht möglich. Das Oberflächenwasser der geplanten Baugrundstücke kann gem. § 73 Abs. 1 NWG in den Graben im Straßenseitenraum eingeleitet werden.

Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers sollte auf Unterkellerung der Gebäude verzichtet werden. Wird dennoch eine Unterkellerung vorgesehen, müssen die Teile baulicher Anlagen, die im Schwankungsbereich des Grundwassers liegen, in wasserdichter Bauweise errichtet werden.

Im Plangebiet sind die natürlichen Wasserverhältnisse durch die landwirtschaftliche bereits beeinträchtigt. Der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation ist daher als nicht erheblich einzustufen. Durch die geplante Versiegelung entsteht eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung, die eine Beeinträchtigung der Umweltbelange darstellt.

c) 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) Tiere und Pflanzen

Durch die geplante Bebauung gehen die bestehenden Biotope verloren. Sie haben aufgrund ihrer intensiven Nutzung jedoch nur geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen. Im Bereich der geplanten Hausgärten entstehen neue, wenn auch nicht besonders wertvolle Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

Der Baumbestand entlang der Straße wird bei der Planung berücksichtigt und erhalten.

e) Landschaft

Geplant ist ein maßstabsgerechte Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäuser, die sich an den bestehenden Ortsrand anfügt. Die dadurch hervorgerufenen Beeinträchtigungen eines bereits beeinträchtigten Landschaftsbildbereichs sind als gering einzustufen.

f) Menschen

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.

Emittierende Nutzungen mit **Gewerbelärm** gibt es im Plangebiet und seiner Umgebung nicht.

Verkehrslärm wird im Plangebiet nur in sehr geringem Umfang durch die Anlieger der Straße „Neue Wiese“ verursacht.

Am Südrand des Plangebiets gibt es eine Gärtnerei (vgl. den Bestandsplan auf Seite 18). Die Landwirtschaftskammer hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens darauf hingewiesen, dass es durch die Bewirtschaftung der Gärtnerei zu ortstypischen Geräuschen und Kundenverkehr auf der Straße „Neue Wiese“ kommen kann. Bei der Gärtnerei handelt es sich um einen Betrieb der im WA ausnahmsweise zulässig ist. Der Betrieb muss bereits auf die vorhandene Wohnbebauung, die an sein Betriebsgelände grenzt Rücksicht nehmen. Das gilt auch für die geplante Nutzung. Auf der anderen Seite muss die Wohnbebauung die ortsüblichen Geräusche und Aktivitäten hinnehmen, die durch den Betrieb der Gärtnerei entstehen. Das gilt im übrigen auch für die Grundstücke auf der Ostseite der Straße „Neue Wiese“, die Geräusche und Gerüche hinnehmen muss, die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen.

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 intensiven 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 folgende Tabelle B).

Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts entstehen durch die geplante Bodenversiegelung im Plangebiet und durch die Umwandlung von Intensivgrünland in Gärten. Versiegelte Flächen haben den Grundwert 0. Betroffen sind bei der festgesetzten GRZ ca. 0,16 ha durch Gebäude. Diese Verschlechterung gegenüber dem bisherigen Zustand bedeutet eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Sie muss ausgeglichen werden.

B. Zustand des Untersuchungsraums gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans								
1	2	3	4a	4b	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangssituation)	Code (lt. Biotop-typenwertliste)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Flächen-anteil (%)	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biototypenwertliste)	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächen-wert (Sp 4 x Sp 7)
2+3		Allgemeines Wohngebiet		4.336				
	1.1	Gebäude, versiegelte Fläche	37,5	1.626	0	1	0	0
	4.1	Zier- u. Nutzgarten, strukturarm		2.710	2	1	2	5.420
1	1.2	Straße		1.430	0,50	1	0,50	715
Gesamtfläche				5.766				
Gesamtflächenwert B:							(Summe Sp8)	
							6.135	

i) Bei Nichtdurchführung der Planung

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

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.

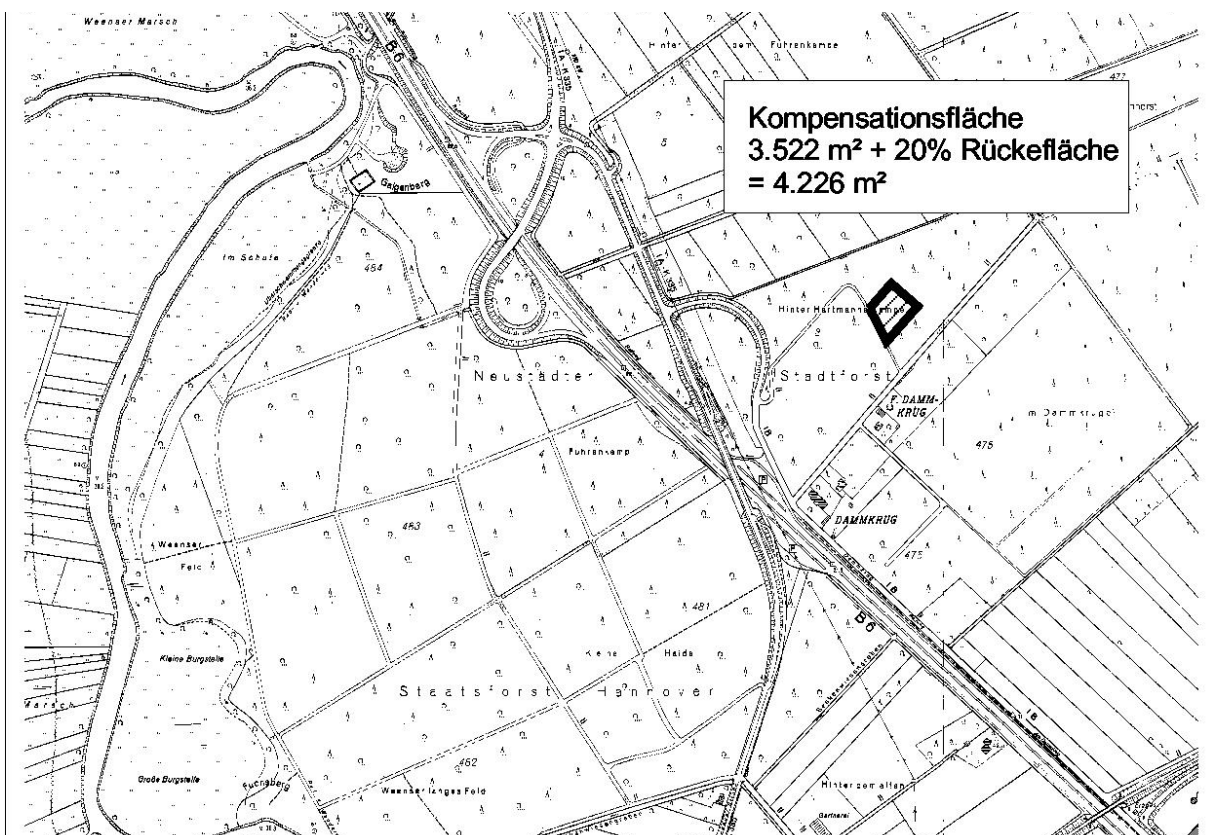
An wertvollen Grünstrukturen gibt es nur den Baumbestand im Straßenseitenraum. Dieser wird zur Vermeidung von Beeinträchtigungen mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt. Ergänzende Anpflanzungen werden ebenfalls vorgeschrieben.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplan ergibt sich ein Gesamtflächenwert von 6.135 Punkten. Die Gesamtbilanz ergibt sich aus der Differenz der beiden Gesamtflächenwerte:

C. Gesamtbilanz	(Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	-10.565
-----------------	---	----------------

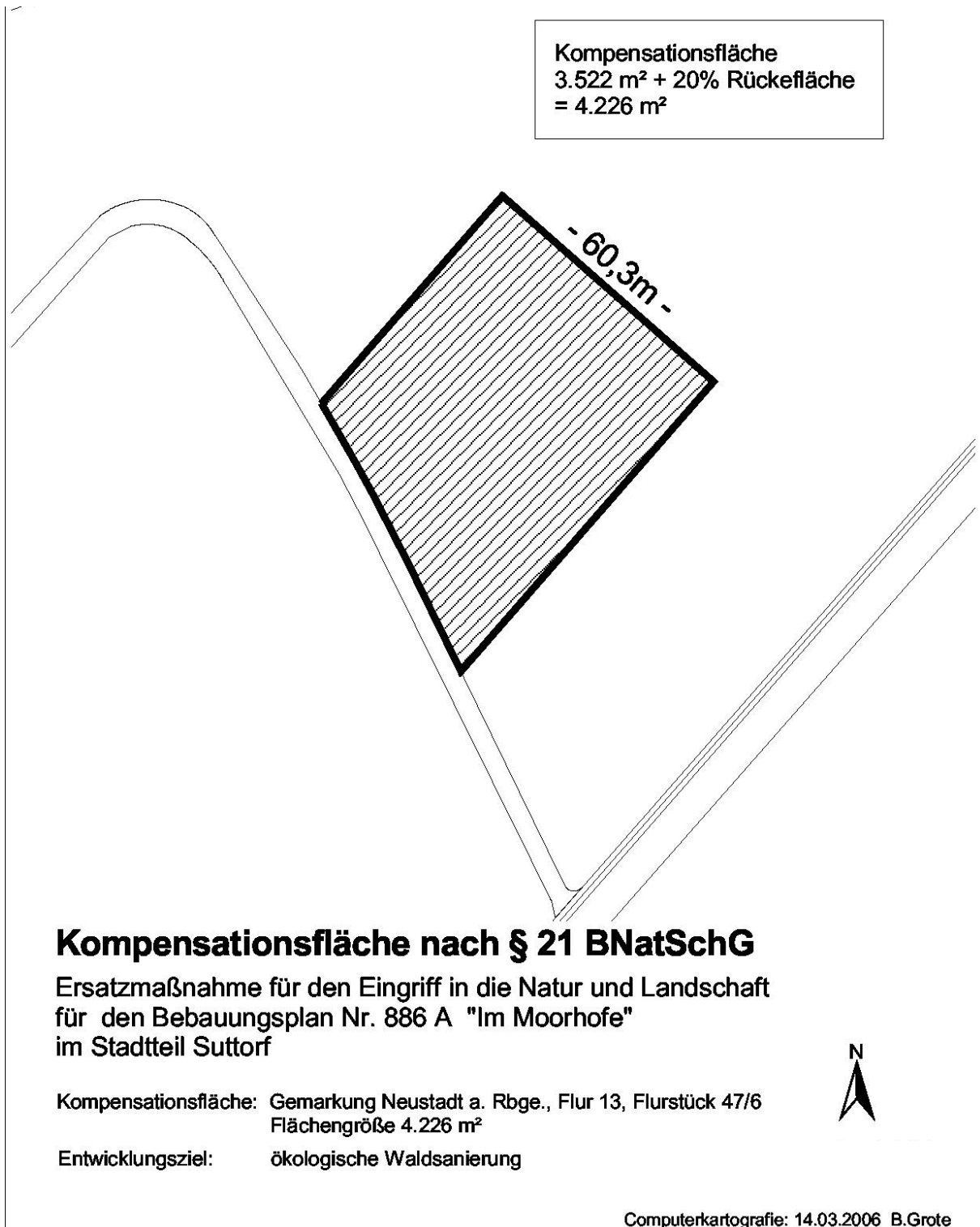
Nach der rechnerischen Gesamtbilanz besteht in dem Plangebiet nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ein Kompensationsdefizit von rd. 10.565 Punkten. Zum Ausgleich soll an anderer Stelle im Stadtgebiet der Stadt Neustadt a. Rbge. eine städtische Waldfläche ökologisch aufgewertet werden.

Die Kompensationsfläche liegt nordöstlich der Bundesstraße B 6 in der Gemarkung Neustadt a. Rbge. im Bereich des „Dammkrugs“ (vgl. die folgende Übersichtskarte):



Lage der Kompensationsfläche für den Bebauungsplan Nr. 886 A "Im Moorhofe" in der Gemarkung Neustadt a. Rbge.

Es soll eine Kiefermonokultur von 4.226 m² als „ökologische Waldsanierung“ durchforstet und mit standortgerechten Baumarten der natürlichen Buchen-Drahtschmielen-Waldgesellschaft mit den Baumarten Rotbuche, Stieleiche, Hainbuche, Berg- und Spitzahorn und deren natürliche Nebenbaumarten bepflanzt werden (vgl. den folgenden Kartenausschnitt).



Der erforderliche Ausgleich wird durch eine vertragliche Vereinbarung mit dem Erschließungsträger verbindlich geregelt. Darüber hinaus gibt es eine Vereinbarung zwischen der Stadt Neustadt a. Rbge. und der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover, dass Kompensationsmaßnahmen durch Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Unteren Naturschutzbehörde nachhaltig gesichert werden. Das geschieht auch in diesem Fall.

Das Landschaftsbild ist nur am Ostrand des Plangebiets betroffen. Durch die örtliche Bauvorschrift, die eine ortstypische Gestaltung der Baukörper vorschreibt und durch die geplante Ortsrandeingrünung wird eine erhebliche Beeinträchtigung des **Landschaftsbildes** vermieden.

Zusammenfassend ergibt sich nach Durchführung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

4. In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten

Der Standort der geplanten Wohnbebauung wurde bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans festgelegt.

Beim Planinhalt könnten sich andere Planungsmöglichkeiten insbesondere bei der geplanten Erschließung und der geplanten Bebauungsdichte ergeben.

Aufgrund der Abgrenzung der geplanten Wohnbaufläche, die sich aus der Darstellung im Flächennutzungsplan ergibt, aufgrund der Rahmenbedingungen für die Planung (vgl. oben Abschnitt II.1.a) Seite 10), aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur, in die sich die geplante Bebauung einfügen soll, und aufgrund der Lage der Fläche inmitten der vorhandenen Bebauung kommen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht.

C. Zusätzliche Angaben

1. Verfahren, fehlende Kenntnisse

Die Anwendung technischer Verfahren war bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht erforderlich. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgte anhand der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“, die die Landesregierung Nordrhein-Westfalen 1996 herausgegeben hat.

Das Ingenieurbüro Kamehl, Wedemark, wurde mit der Ausarbeitung einer Voruntersuchung zur Oberflächenentwässerung und Schmutzwasserbeseitigung im Plangebiet beauftragt. Danach ist die Ableitung des Oberflächenwassers und des Schmutzwassers über die Kanäle in der Schulstraße gewährleistet. Der endgültige Nachweis der Oberflächenentwässerung wird im Rahmen der Durchführung der Planung erbracht.

2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Folgende Maßnahmen sind zur Überwachung geplant:

Überprüfung der Verkehrssituation während der Erntezeit durch die Verkehrsbehörde.

Ökologische Waldumwandlung: Finanzierung durch Kompensationsvertrag gesichert, Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Unteren Naturschutzbehörde; somit übernimmt die Untere Naturschutzbehörde auch die Überwachung, Fertigstellungspflege über einen Zeitraum von 30 Jahren durch das zuständige Forstamt.

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 Suttof, die den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung an Wohngrundstücken decken soll. 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 auf von der Stadt bereitgestellten Flächen außerhalb des Plangebiets.

V. Abwägungsgebot

Vorbemerkung

In diesem Abschnitt wird eingehend dargestellt, dass der Bebauungsplan das Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) erfüllt. Die rechtlichen Anforderungen an die Abwägung hat das Bundesverwaltungsgericht in zahlreichen Entscheidungen geklärt (vgl. zum folgenden Gaentzsch, Berliner Kommentar zum BauGB, § 1 Rn 67). Sie beziehen sich sowohl auf den Abwägungsvorgang als auch auf das Abwägungsergebnis. Das Abwägen als Vorgang besteht aus zwei Stufen:

- der Ermittlung und Zusammenstellung des Abwägungsmaterials und
- der Gewichtung des Abwägungsmaterials.

In der ersten Stufe erfolgt also die **Ermittlung und Zusammenstellung des Abwägungsmaterials**. Die Stadt hat alle öffentlichen und privaten Belange,

- die nicht objektiv geringwertig und schutzwürdig sind und
- die von dem Bebauungsplan mehr als geringfügig und zumindest wahrscheinlich betroffen werden zu ermitteln und zusammenzustellen.

Die wichtigsten öffentlichen Belange, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, wenn sie von dem Bebauungsplan mehr als geringfügig und zumindest wahrscheinlich betroffen werden, sind in § 1 Abs. 6, Ziffer 1 - 11 BauGB aufgelistet. Im vorliegenden Fall müssen berücksichtigt werden:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung (bereits im Umweltbericht behandelt),
2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,
3. die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung,
4. die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,
5. die Belange der Baukultur und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (vgl. auch den Umweltbericht),
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. den Umweltbericht),
8. die Belange der Landwirtschaft, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser,
9. die Belange des Personenverkehrs 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 städtebaulichen Entwicklung.

Darüber hinaus sind in der Abwägung die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gem. § 1a zu berücksichtigen. Die Umweltbelange sind bereits in Abschnitt IV im Umweltbericht behandelt.

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf diese Belange (ohne Umweltbelange) werden im folgenden dargestellt. Die betroffenen privaten Belange werden in Abschnitt V.B dargestellt.

In der zweiten Stufe erfolgt die **zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials** einschließlich der Umweltbelange (Abschnitt V.C). Ein Teil der Gewichtung, insbesondere der verschiedenen Auswirkungen des Bebauungsplans auf ein und denselben Belang, erfolgt schon bei der Ermittlung und Zusammenstellung des Abwägungsmaterials. Bei der zusammenfassenden Gewichtung geht es um die Abwägung der beteiligten Belange gegeneinander und untereinander. Hier kommt die planerische Gestaltungsfreiheit der Stadt zur Geltung. Es ist Sache der Stadt, die städtebaulichen Ziele zu setzen. Mit ihnen bestimmt sie, welches Gewicht einzelnen Belangen in der konkreten Situation zukommt. Das Ergebnis muss ein abwogener Plan sein.

A. Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange (ohne Umweltbelange)

1. Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 und 9 BauGB), der Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB) sowie die Sicherheit der Wohnbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

- eine den Anforderungen des § 5 NBauO genügende Verkehrserschließung und die Beachtung der Belange des Verkehrs,
- 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
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist gewährleistet.

a) Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung wurde bereits in den Abschnitten II.1 und II.5 erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen des § 5 NBauO genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

b) Versorgung- 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. Diese Wassermenge kann aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden.

Träger des Telekommunikationsnetzes ist bisher **die Deutsche Telekom AG**. Für die geplante Bebauung muss das Leitungsnetz erweitert werden. Das ist möglich. Die Deutsche Telekom AG hat darauf hingewiesen, dass in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind.

Träger der Abwasserbeseitigung ist die **Stadt Neustadt a. Rbge.**. Das Plangebiet wird an die zentrale Abwasserkanalisation angeschlossen.

Träger der Abfallbeseitigung ist die **Abfallwirtschaft Region Hannover**. Die Verkehrsflächen sind so festgesetzt, dass die Müllfahrzeuge die Baugrundstücke ohne Schwierigkeiten erreichen können. Das gleiche gilt für die Erreichbarkeit der Grundstücke durch die **Deutsche Post AG**.

Zur bestehenden **Oberflächenentwässerung** vgl. oben Abschnitt IV.B.1.c). Aufgrund des hohen Grundwasserstandes im Plangebiet ist eine Versickerung nicht möglich. Das Oberflächenwasser wird wie bisher über die bestehenden Gräben abgeleitet. Das Niederschlagswasser von den Grundstücken auf der Ostseite der Straße kann gem. § 73 Abs. 1 Niedersächsisches Wassergesetz in den Gräben im Straßenseitenraum eingeleitet werden.

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. 0,43 ha Nettobauland, die als WA festgesetzt sind. Nach dem Bebauungsvorschlag können darauf rd. 5 Wohngrundstücke entstehen. Damit leistet der Bebauungsplan einen wichtigen Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs im Stadtteil Suttorf. **Das ist das wesentliche Ziel des Bebauungsplans.**

3. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erfordern die Bereitstellung ausreichender öffentlicher Spielflächen. Der Bedarf wird im einzelnen durch das Nieders. Gesetz über Spielplätze vom 06.12.1973 (NdsGVBl. S. 29), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11.12.2002 (NdsGVBl. S. 796), geregelt. Danach wird für die Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren eine nutzbare Spielplatzfläche benötigt, deren Größe 2 % der zulässigen Geschossfläche (§ 20 BauNVO) im WA beträgt. Bei der Größe des festgesetzten WA und des dafür festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung (GRZ, Zahl der Vollgeschosse) errechnet sich eine zulässige Geschossfläche von rd. 1.821 m². Das ergibt im Plangebiet einen Bedarf an nutzbarer Spielplatzfläche von rd. 40 m².

In der Nähe des Plangebiets gibt es den Spielplatz auf der Nordseite des Schulwegs. Dieser Spielplatz kann aufgrund seiner Größe neben dem Bedarf der bestehenden Bebauung auch den Bedarf an Spielplatzfläche im Plangebiet decken. Er ist von allen Grundstücken im Plangebiet auf einem Weg von nicht mehr als 400 m erreichbar.

4. Belange der Landwirtschaft

Durch den Bebauungsplan werden rd. 0,43 ha Grünland der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Der Eigentümer ist bereit, die Fläche für die bauliche Nutzung zur Verfügung zu stellen. Aufgrund der geringen Größe der Fläche und der Lage im Anschluss an vorhandene Bebauung werden die Belange der Landwirtschaft nur geringfügig beeinträchtigt.

5. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Durch die Schaffung von 5 Baugrundstücken für Wohnhäuser werden Bürger im Stadtteil Suttorf gehalten, die sonst in anderen Orten bauen würden. Das stärkt die Wirtschafts- und Steuerkraft der Stadt. Es sichert die Erhaltung und den Ausbau der Infrastruktur.

B. 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 bei den Eigentümern der Grundstücke auf der Südseite der Schulstraße beeinträchtigt. Sie verlieren ihre Lage am Ortsrand mit ungehindertem Blick in die Land-

schaft. Diese Beeinträchtigung entsteht bei jeder Ortserweiterung, sie ist nicht zu vermeiden. Grundstückseigentümer am Ortsrand können nicht erwarten, dass der Ort aufhört zu wachsen.

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

Insgesamt fördert der Bebauungsplan die privaten Interessen der Grundstückseigentümer, denen die landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet gehören. Er beeinträchtigt aber die Interessen an der Beibehaltung der Ortsrandlage. Diese Beeinträchtigung muss im Interesse der Ortsentwicklung hingenommen werden.

C. Gewichtung des Abwägungsmaterials

Die zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials ist die eigentliche Abwägung, mit der ein Ausgleich zwischen harmonisierenden und gegenläufigen Belangen hergestellt wird. Die Stadt 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 Schaffung 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 **Wohnbedürfnisse der Bevölkerung** stehen bei dem Bebauungsplan im Vordergrund. Der Bebauungsplan schafft Baugrundstücke für ca. 5 Wohnhäuser. Damit können im Plangebiet rd. 10 – 20 Personen eine neue Wohnung finden.

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 wesentlichen Acker und Grünland in Anspruch genommen wird, entsteht nur eine geringe Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

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

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

Insgesamt rechtfertigt die Förderung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Belange der Ortsentwicklung die geringe Beeinträchtigung privater Belange und die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen im vorgesehenen 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

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 886A „Im Moorhofe“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Juni 2006

gez. Vogel

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 07.09.2006 den Bebauungsplan Nr. 886A „Im Moorhofe“ mit örtlicher Bauvorschrift als Satzung und die Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 13. Nov. 2006

Der Bürgermeister

gez. Uwe Sternbeck

Siegel

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung **der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 886A „Im Moorhofe“ mit örtlicher Bauvorschrift** der Stadt Neustadt a. Rbge. mit der Urschrift wird beglaubigt.

Neustadt a. Rbge., den _____

Der Bürgermeister