

# **Begründung mit örtlicher Bauvorschrift und Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 889 „Am Oberheufeld“, Stadtteil Suttorf, Stadt Neustadt a. Rbge., Region Hannover**

Ausgearbeitet von:

Dipl.-Ing. Georg Jonck  
(Baudirektor a.D.)  
Büro für  
Verkehrswertermittlung,  
Bauleitplanung und  
städtebauliche Beratung

Am Fahrhorstfelde 10  
30629 Hannover

Tel.: (0511) 587193  
Fax: (0511) 6409348  
E-Mail: georg.jonck @ t-online.de

Entwurf:

20.07.2012

Geändert:

19.11.2012      20.02.2013

# Inhaltsverzeichnis

## Teil 1: Begründung

	<b>Seite</b>
1. Lage, Geltungsbereich und Größe des Bereichs des Bebauungsplanes Nr. 889	4
2. Planungsrechtlich relevante Verhältnisse	5
3. Erfordernisse und Ziel der Planaufstellung	5
4. Inhalt des Bebauungsplanes	6
4.1 Art der baulichen und sonstigen Nutzung	6
4.2 Maß der baulichen Nutzung	6
4.3 Nebenanlagen und bauliche Anlagen (§ 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)	6
4.4 Örtliche Bauvorschriften	6
4.5 Flächenbilanz	7
5. Verkehrserschließung	7
5.1 Erschließungsstraßen	7
5.2 Ruhender Verkehr	8
5.3 Öffentlicher Personennahverkehr	8
6. Kinderspielplatzversorgung	8
7. Ver- und Entsorgung	8
7.1 Eltversorgung	9
7.2 Erdgasversorgung	9
7.3 Wasserversorgung	9
7.3.1 Trinkwasser	9
7.3.2 Löschwasser	9
7.4 Abwasserentsorgung	9
7.4.1 Schmutzwasser	9
7.4.2 Niederschlagswasser	10
7.5 Abfallentsorgung	10
8. Bodenordnende Maßnahmen	10
9. Nachrichtliche Übernahmen und Auflagen	10
9.1 20-KV-Leitung	11
9.2 Ferngasleitung	11
10. Durchführung und Finanzierung	11

## Teil 2: Umweltbericht

1. Einleitung	12
1.a Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	12
1.b Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für die Bauleitplanung	13
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
2.a Bestandsaufnahme und Bewertung	13
2.a.1 Schutzgut Mensch	14
2.a.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	14
2.a.3 Schutzgut Luft und Klima	14
2.a.4 Schutzgut Landschaft	14
2.a.5 Schutzgut Boden	14
2.a.6 Schutzgut Wasser	15
2.a.7 Hochwasserschutz	15
2.a.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	15
2.a.9 Wechselwirkungen	15

	<b>Seite</b>
2.b	Prognose 16
2.b.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Realisierung der Planung 16
2.b.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 16
2.c	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen 16
2.c.1	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen 17
2.c.2	Schutzgut Mensch (einschl. Immissionen und Schattenschlag von Windkraftanlagen) 17
2.c.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen 18
2.c.4	Schutzgut Boden 20
2.c.5	Bilanz der Kompensationsmaßnahmen 22
2.c.6	Kompensationsvertrag Teil A 22
2.c.7	Archäologische Beurteilung 23
2.c.8	Schutzgut Wasser 24
2.d	Andere Planungsmöglichkeiten 24
3.	Zusätzliche Angaben 24
3.a	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung 24
3.b	Hinweise für die Durchführung der Umweltüberwachung 24
3.c	Allgemein verständliche Zusammenfassung 25
<b>Teil 4:</b>	<b>Gewichtung des Abwägungsmaterials</b> 25

## **Anlagen zur Begründung und zum Umweltbericht**

**Sämtliche Anlagen zur Begründung und zum Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 889 „Am Oberheufeld“ sind ebenso wie Gutachten und Berechnungen Bestandteil des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 des Baugesetzbuches.**

## Teil 1: BEGRÜNDUNG

### zum Bebauungsplan Nr. 889 „Am Oberheufeld“, Stadtteil Suttorf, Stadt Neustadt a. Rbge.

#### 1. Lage, Geltungsbereich und Größe des Bereichs des Bebauungsplanes Nr. 889

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Bereich der Region Hannover, nordöstlich der Kernstadt Neustadt a. Rbge. im Stadtteil Suttorf.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 889 geht aus nachstehender Übersichtskarte hervor.

Betroffenen sind die Flurstücke 111/2, 112/5, 112/6 und 112/7, Flur 3, Gemarkung Suttorf.



Lageplan M. = 1 : 50

Größe

Flurstück 111/2	1.671 m <sup>2</sup>
Flurstück 112/5	298 m <sup>2</sup>
Flurstück 112/6	492 m <sup>2</sup>
Flurstück 112/7	<u>4.332 m<sup>2</sup></u>
Summe:	6.793 m <sup>2</sup>

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.889 „Am Oberheufeld“ beträgt somit 6.793 m<sup>2</sup>.

## 2. Planungsrechtlich relevante Verhältnisse

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. ist die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 889 als Wohnbaufläche dargestellt (s.a. Anlage 1, Auszug aus dem Flächennutzungsplan).

Westlich des Baugebietes an der Straße „Neue Wiese“ und südlich an der Straße „Oberheufeld“ schließen überwiegend eingeschossige Wohngebäude an. Da der Grundwasserstand in diesem Gebiet hoch ist, wurden Unterkellerungen sehr hoch herausgebaut mit hohen Hauseingangstrepfen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Eine Bebauung dieser Flächen ist mit Ausnahme privilegierter Vorhaben nur über die Aufstellung eines Bebauungsplanes möglich.

Aufgrund nicht ausreichender Infrastruktureinrichtungen soll sich die Bebauung im Stadtteil Suttorf nur im Rahmen der so genannten Eigenentwicklung (Einheimischenmodell) vollziehen.

Der Vorgabe des rechtswirksamen Flächennutzungsplans entsprechend, können aus der Wohnbaufläche (W) nach der besonderen Art der Nutzung Kleinsiedlungsgebiete (WS), reine Wohngebiete (WR), allgemeine Wohngebiete (WA) und besondere Wohngebiete (WB) entwickelt werden. Aufgrund der vorhandenen Bebauung der Umgebung und der dörflichen Randlage ist die Festlegung eines allgemeinen Wohngebietes am sinnvollsten.

## 3. Erfordernisse und Ziel der Planaufstellung

Die vorhandenen Baugebiete in Suttorf sind überwiegend bebaut. Im Ort beschränken sich die Wohnbaumöglichkeiten nur auf Baulücken gemäß § 34 BauGB. Zur Sicherung der Eigenentwicklung (Einheimischenmodell) wurden im rechtswirksamen Flächennutzungsplan am Südostrand des Stadtteils Wohnbauflächen (W) dargestellt. Für diese Flächen wurde vom Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der Ortsteil Suttorf zählt im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 zu den ländlich strukturierten Siedlungen mit der Funktion Eigenentwicklung. Aus der Sicht der Regionalplanung ist die Siedlungsentwicklung mit den Zielen der Eigenentwicklung vereinbar. Die Planung bewegt sich mit ca. 6.100 m<sup>2</sup> Bauland innerhalb des zuständigen Eigenentwicklungsspielraums und wird auf den Basiswert von 5 % angerechnet.

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Die südöstlich und nordwestlich im Flächennutzungsplan angrenzenden Wohnbauflächen wurden nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, da sich die Größe des Baugebietes am Bedarf orientiert.

Im Stadtteil Suttorf befinden sich ein Schützenverein mit Schützenhaus, Feuerwehr, Jugendtreff, Sportverein, ein Kindergarten mit zwei Krippenplätzen, ein Bäcker und ein Schlachter. Die Grundschule befindet sich im benachbarten Stadtteil Otternhagen, weiterführende Schulen und sonstige Dienstleistungen in der Kernstadt Neustadt a. Rbge. Das Gewerbegebiet Neustadt, in dem Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und sporadischen Bedarf angeboten werden, befindet sich in ca. 2 km Entfernung.

Südöstlich an das Plangebiet schließt eine große Ackerfläche an. Weiter südlich in über 530 m Entfernung befindet sich eine Windkraftanlage. Allein aus diesen Gründen ist die Festsetzung der Bauflächen als allgemeines Wohngebiet (WA) gerechtfertigt.

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 wird ein verdichtetes Wohnen im Plangebiet verhindert.

Durch den Bebauungsplan können maximal 8 bis 10 Bauplätze entstehen. Es werden Ackerland, Grünland und Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung in Anspruch genommen, die überwiegend durch Kompensationsmaßnahmen im Außenbereich ausgeglichen werden.

## **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **4.1 Art der baulichen und sonstigen Nutzung**

Durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern und die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude werden eine zu starke bauliche Verdichtung der Bebauung und Riegelbildungen baulicher Anlagen verhindert.

Auf Grundstücken mit Einzelhäusern dürfen daher nicht mehr als zwei Wohnungen und auf Grundstücken mit Doppelhäusern (so genannte Doppelhaushälfte) nicht mehr als je eine Wohnung errichtet werden.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das allgemeine Wohngebiet (WA) erhält eine Grundflächenzahl von 0,3. Sie soll eine zu hohe Verdichtung der Wohnbebauung verhindern und zur Wahrung des dörflichen Siedlungscharakters beitragen.

Die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) im Erdgeschoss darf nicht höher als 0,70 m über der mittleren Höhe der unmittelbar angrenzenden privaten Verkehrsfläche liegen. Hohe Treppenaufgänge zu den Erdgeschossen sollen dadurch vermieden werden.

### **4.3 Nebenanlagen und bauliche Anlagen (§ 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach NBauO in den Abstandsflächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, dürfen nicht im 3 m breiten Streifen entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze errichtet werden.

Hierdurch soll der Übergang zur freien Landschaft harmonisch gestaltet und eine Eingrünung des zukünftigen Ortsrandes gewährleistet werden.

### **4.4 Örtliche Bauvorschriften**

In den Bebauungsplan werden zur Wahrung des Ortsbildes bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit den §§ 56 und 98 NBauO aufgenommen.

§ 1 regelt den auf den Bebauungsplan bezogenen Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift.

§ 2, Ziffer 2.1 regelt die Dachneigung für die Hauptdachflächen mit Dachneigungen von 25° bis 50°. Gebäudeteile unter 40 m<sup>2</sup> Grundfläche, Garagen, Carports, Gartenlauben, Wintergärten und Terrassenüberdachungen werden nicht reglementiert.

§ 2, Ziffer 2.2 regelt das Material und die Dachfarbe. Als Material für die geneigten Dächer sind für die Hauptdachflächen nur Dachpfannen in den Farbtönen rot, rotbraun, braun, anthrazit und schwarz gemäß RAL-Farbenübersicht RAL-K7 zulässig. Fotovoltaikanlagen, Thermosolaranlagen, begrünte Dächer, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind davon ausgenommen.

Diese Regelungen sollen dazu beitragen, dass sich das künftige Neubaugebiet an die Dachneigungen und Dachfarben der umgebenden Gebäude besser anpasst.

§ 3 Einfriedungen regelt die Einzäunung des Baugebietes an der südöstlichen Seite des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zur Ackerlandschaft hin. Zusammen mit den textlichen Festsetzungen von Baumpflanzungen soll hier ein dorfgerechter Übergang zur Kulturlandschaft geschaffen werden.

## 4.5 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	<b>6.793 m<sup>2</sup></b>
Nettofläche für Einzel- und Doppelhäuser (WA)	6.119 m <sup>2</sup>
private Verkehrsfläche	595 m <sup>2</sup>
Grünfläche ( <i>p</i> ) privat, Versickerungsmulde	70 m <sup>2</sup>
Fläche für Abfallentsorgung (privater Müllsammelplatz)	rd. 9 m <sup>2</sup>

## 5. Verkehrserschließung

### 5.1 Erschließungsstraßen

Die äußere Erschließung erfolgt über die Wohnstraße „Neue Wiese“. Die Straße „Neue Wiese“ ist eine öffentlich gewidmete Straße. Sie ist außerdem als Route 7 der Fahrradregion Naherholung aufgeführt.

Das Flurstück 111/2, Flur 3, Gemarkung Suttorf, soll privat über eine 3 m breite Zuwegung von der Straße „Neue Wiese“ aus erschlossen werden. Sollte dieses aus privatrechtlichen Gründen nicht möglich sein, so kann die Erschließung auch über andere Grundstücke erfolgen.

Es wird z.Zt. privatrechtlich geklärt, ob der 3 m breite Stichweg als ausgebauter Erschließungsweg mit den für die rückwärtige Bebauung notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen gebaut und benutzt werden darf. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird dadurch nicht gefährdet.

Für die südöstlich anschließende Baufläche mit den Flurstücken 112/5, 112/6 und 112/7, Flur 3, Gemarkung Suttorf, ist als Erschließung ein 4,50 m breiter Stichweg mit 10 m Wendepplatz im Durchmesser und 0,50 m Seitenabstandsfläche als private Verkehrsfläche vorgesehen. Die 3,50 m breiten von dem Wendepplatz ausgehenden Stichwege dienen der Erschließung der hinteren Grundstücke. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt ebenfalls privat.

In § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ist geregelt, dass Verkehrsflächen sowohl öffentlich als auch privat festgesetzt werden können. Im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit kann die Stadt im Planungsermessen entscheiden, welche Festsetzungen sie trifft. In diesem Falle werden relativ wenig private Baugrundstücke von der Planstraße aus erschlossen. Die Stadt beabsichtigt aus Kostengründen die öffentlichen Flächen zu minimieren.

Die Straße „Neue Wiese“ hat Erschließungsfunktion für die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung und soll die äußere Erschließung des Plangebietes „Am Oberheufeld“ übernehmen. Sie weist eine Pflasterung mit Betonsteinen von 8 cm Stärke auf Sandbettung auf. Das entspricht dem üblichen Aufbau einer dörflichen Erschließungsstraße aus den 50er und 60er Jahren.

Aufgrund der Erschließung und Bebauung des Plangebietes kommt es zu einer Mehrbelastung der vorhandenen Straßen. Der Erschließungsträger hat sich vertraglich verpflichtet, die Zu- und Abfahrt der Baufahrzeuge zur Erstellung der privaten Verkehrsfläche zum Plangebiet ausschließlich über die Strecke „Twachtweg“ und „Neue Wiese“ vorzunehmen und somit den kritischen Einmündungsbereich der Straße „Am Graseweg“ in die „Neue Wiese“ nicht zu belasten. Eine Regelung hinsichtlich der geplanten privaten Hochbaumaßnahmen ist rechtlich jedoch nicht möglich.

Eine Sperrung von Teilbereichen der Straße „Neue Wiese“ ist nicht begründbar. Es liegen keine atypischen Gegebenheiten vor, die eine derartige Maßnahme rechtfertigt. Der Straßenaufbau stellt keinen Sonderfall dar; er ist weit verbreitet in den Neustädter Dörfern

und dient u.a. auch dem landwirtschaftlichen Verkehr sowie den Entsorgungsfahrzeugen von aha.

An der „Neuen Wiese“ werden insbesondere im Rangierbereich zur Einmündung in das neue Plangebiet Schäden an der Straßenpflasterung erwartet. Diese werden auf ca. 18.000 € geschätzt. Der Erschließungsträger der neuen Planstraße hat sich vertraglich verpflichtet, von den zu erwartenden Kosten pauschal einen Anteil von 6.500 € zu übernehmen. Die verbleibenden Kosten werden im Rahmen der laufenden Straßenunterhaltung von der Stadt Neustadt a. Rbge. übernommen.

Die beitragsrechtliche Situation bei einer zukünftigen Erneuerung der Straße bleibt hiervon unberührt. Die Straße „Neue Wiese“ und „Graseweg“ sind jedoch bisher nicht in das Straßenerneuerungsprogramm aufgenommen worden.

Führung und Ausbau der privaten Verkehrserschließung sind mit der Stadtverwaltung Neustadt a. Rbge. und mit dem Brandschutz der Region Hannover abgestimmt worden.

Für den Ausbau der privaten Verkehrserschließung ist die Bauklasse IV gemäß RSTO vorgesehen.

## 5.2 Ruhender Verkehr

Im öffentlichen Straßenraum von Neubaugebieten werden in Neustadt a. Rbge. ca. 1/3 der geschätzten Wohneinheiten als Besucherparkplätze hergestellt. Die Zahl ergibt sich aus den „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen(EAE). Von der Privatstraße werden gemäß städtebaulichem Entwurf etwa 8 Baugrundstücke erschlossen. Gemäß § 1 der textlichen Festsetzungen dürfen in Einzelhäusern nicht mehr als 2 Wohneinheiten und in Doppelhäusern nur je 1 Wohneinheit errichtet werden. So ist real von 1,2 Wohneinheiten je Baugrundstück auszugehen. Das führt bei 8 Baugrundstücken zu einer Zahl von 9,6 Wohneinheiten. Dies bedeutet, dass nach den Empfehlungen der EAE 3,2 gerundet 3 Stellplätze zu errichten wären. Der anerkannte Bedarf wird somit auch auf die Privatstraße mit der Errichtung von 3 Stellplätzen übertragen.

## 5.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Anschluss des Plangebietes an das Busnetz ist als gut zu bezeichnen. Der Bahnhof in der Kernstadt Neustadt a. Rbge. mit Park + Ride – Platz und S-Bahnanschluss liegt ca. 5 km entfernt.

## 6 Kinderspielplatzversorgung (s.a. Anlage Lageplan Kinderspielplatz)

Das Niedersächsische Kinderspielplatzgesetz existiert nicht mehr. Der Kinderspielplatzbedarf ist jedoch in der Bauleitplanung abzuhandeln. Es wird deshalb in Anlehnung an das nicht mehr vorhandene Gesetz folgend Bedarfsrechnung aufgestellt:

Allgemeines Wohngebiet  $6.119 \text{ m}^2$  Nettobauland  $\times 0,3$  GRZ  $\times 0,02$  (Bedarf) =  $36,71 \text{ m}^2$  Nettobedarf

**Bruttospielplatzbedarf:**  $36,71 \text{ m}^2 \times 1,3 = \text{rd. } 48 \text{ m}^2$ .

Am Kindergarten ist ein größerer Kinderspielplatz vorhanden, Der Abstand zum Spielplatz am Kindergarten beträgt im Mittel ca. 800 m. Ein zweiter Kinderspielplatz befindet sich westlich der Ortslage in einem Neubaugebiet in ungefähr gleicher Entfernung. Wegen seiner geringen Größe ist er zur Deckung des zusätzlichen Bedarfs nicht geeignet.

Der Kinderspielplatz am Kindergarten hat eine Bruttospielfläche von ca.  $1.300 \text{ m}^2$  und eine Nettospielfläche von ca.  $1.000 \text{ m}^2$ . Neben dem Kindergarten befinden sich ein Bolzplatz, Sportplatz, Schießstand und Feuerwehr. Dieser Bereich kann daher als Kommunikationszentrum für die Dorfbewohner bezeichnet werden. Die Mindestgröße eines Kinderspielplatzes

sollte ca. 400 m<sup>2</sup> betragen. Der Bruttospielplatzbedarf beträgt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes allerdings nur 48 m<sup>2</sup>.

Die Heranziehung des Kinderspielplatzes am Kindergarten zur Deckung des Kinderspielplatzbedarfs für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 889 wird daher für die sinnvollste Lösung gehalten.

## **7. Ver- und Entsorgung**

Zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung wird vom privaten Bauträger eine Trassenvergabe gemäß DIN 1998 durchgeführt. Hierzu findet vorab, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, eine Besprechung mit allen Ver- und Entsorgungsträgern und den damit befassten Planern statt.

Zur Besprechung wird zeitig eingeladen.

### **7.1 Eltversorgung**

Die Versorgung mit elektrischem Strom wird von den Stadtwerken Neustadt a. Rbge. sichergestellt.

### **7.2 Erdgasversorgung**

Der Stadtteil Suttorf ist an die Erdgasversorgung angeschlossen.

### **7.3 Wasserversorgung**

#### **7.3.1 Trinkwasser**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird von den Stadtwerken Neustadt GmbH sichergestellt.

#### **7.3.2 Löschwasser**

Der Löschwasserbedarf für das Plangebiet ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW sicherzustellen.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen getroffen: Allgemeines Wohngebiet (WA), Grundflächenzahl (GRZ) 0,3, eingeschossige Bebauung I, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Für diese aufgelockerte Bebauung ist nach Auskunft der Region Hannover, Abt. Brandschutz, der Löschwasserbedarf mit 800 l / min. über 2 h festzulegen.

Die Stadtwerke Neustadt haben eine Löschwassermessung durchgeführt mit dem Ergebnis, dass für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 889 „Am Oberheufeld“ über die dort befindlichen Hydranten eine Gesamtlöschwassermenge von bis zu 48 m<sup>3</sup> über einen Zeitraum von 2 h aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden kann. Das entspricht einem Löschwasserbedarf von 800 l / min. über 2 h und erfüllt somit die Forderung des Brandschutzes der Region Hannover.

### **7.4 Abwasserentsorgung**

#### **7.4.1 Schmutzwasser**

Die Beseitigung des Schmutzwassers wird durch den Anschluss an das städtische Kanalnetz sichergestellt.

#### **7.4.2 Niederschlagswasser** (s.a. Textliche Festsetzungen)

Im Plangebiet kann das Niederschlagswasser wegen des zeitweise hohen Grundwasserstandes nur über eine Flächen- und Muldenversickerung zur Grundwasseranreicherung schadlos in den Untergrund abgeführt werden.

Das gilt für die privaten Baugrundstücke ebenso wie für die privaten Verkehrsflächen (s.a. Anlage, Wassertechnische Berechnung mit Ergänzung zur Versickerung auf privaten Grundstücken).

Mit der Stadt Neustadt a. Rbge. und der Region Hannover als untere Wasserbehörde wurde hierüber Einvernehmen hergestellt.

In der wassertechnischen Berechnung wird eine private Wegefläche von 650 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt. Hierfür werden 70 m<sup>2</sup> Versicherungsmulde benötigt. Die private Wegefläche beträgt einschl. 3 Parkplätze nur 595 m<sup>2</sup>. Die Versickerungsmulde ist 6 m<sup>2</sup> größer als rechnerisch notwendig und dient somit der höheren Sicherheit.

Für die Versickerung des auf den privaten Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers ist ein Antrag auf Erlaubnis gemäß § 10 WHG bei der Region Hannover gestellt worden.

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser der abflusswirksamen Flächen (bebaute und befestigte Flächen) ist durch geeignete bauliche oder sonstige Maßnahmen zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. Die erforderliche Rückhaltekapazität muss mindestens 2,0 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche betragen.

Das Flurstück 111/2, Flur 3, soll direkt von der Straße „Neue Wiese“ aus erschlossen werden. Das auf der privaten Zuwegung anfallende Niederschlagswasser auf einer Teilfläche von 112 m<sup>2</sup> soll dem natürlichen Geländegefälle folgend mit einseitiger Querneigung (nord-östlich) der gepflasterten Zuwegung dem Gewässer III. Ordnung an der Straße „Neue Wiese“ zugeführt werden.

Mit der Stadt Neustadt a. Rbge. als Unterhaltspflichtige wurde eine einvernehmliche Abstimmung getroffen, die geplante Niederschlagswasserableitung der Zuwegung in das Gewässer III. Ordnung vorzunehmen.

Eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Region Hannover als Untere Wasserbehörde ist dafür nicht erforderlich.

#### **7.5 Abfallentsorgung**

Die Hausmüll- und Sondermüllentsorgung erfolgt vertragsgemäß über die Abfallentsorgungsgesellschaft der Region Hannover GmbH..

Für die Flurstücke 112/5, 112/6 und 112/7 ist im Bebauungsplan an der Einmündung zur Straße „Neue Wiese“ eine Fläche für die Abfallentsorgung festgesetzt.

Der auf dem Flurstück 111/2 anfallende Hausmüll ist am Einfahrtsbereich an der Straße „Neue Wiese“ abzustellen. Gemäß Satzung des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Region Hannover ist der Müll am Tage der Abholung bereitzustellen. Eine Befahrung der Privatstrasse ist nicht vorgesehen..

#### **8. Bodenordnende Maßnahmen**

Da die Flurstücke 112/5, 112/6 und 112/7 einheitlich erschlossen werden und einer Erben-gemeinschaft gehören und das Flurstück 111/2 unabhängig von den vorher genannten Flurstücken extra erschlossen werden kann, sind bodenordnende Maßnahmen derzeit nicht erforderlich.

## **9. Nachrichtliche Übernahmen und Auflagen** (s.a. Anlage, Vermessungsplan 20-KV-Leitung und Ferngasleitung)

### **9.1 20-KV-Leitung**

Die 20-KV-Leitung wurde zwischenzeitlich abgeschaltet. Eine komplette Demontage der alten Freileitung und der Masten streben die Stadtwerke bis voraussichtlich Ende 2013 an.

Die Leitung unterliegt gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 NBauO nicht der Anwendung der NBauO. Von den Masten geht keine Wirkung wie von Gebäuden aus und sie brauchen auch somit keine erforderlichen Abstände einzuhalten (§ 12 a NBauO Altfassung; § 5 Abs. 1 NBauO Neufassung). Die noch vorhandenen Masten dürfen jedoch nicht in den notwendigen Grenzabstandsflächen der neuen Gebäude stehen.

### **9.2 Ferngasleitung** (s.a. Anlage , Ferngasleitung der Open Grid Europe GmbH, § 6 der textlichen Festsetzungen und Hinweis im Bebauungsplan)

Außerhalb des Südostrandes des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes verläuft eine Ferngasleitung der Open Grid Europe GmbH.

Der Schutzstreifen beträgt 8 m (4 m rechts und 4 m links der Leitung). Die Leitung wurde nach Einmessung nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Der Schutzstreifen ragt an der Südspitze des Bebauungsplanes 1,20 m in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes herein und verjüngt sich dann in Richtung Nordosten nach 63 m auf 0,00 m.

Innerhalb des 8 m breiten Schutzstreifens der Ferngasleitung „Erdgasanschluss Neustadt“ dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Vor dem Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Errichtung von Einfriedungen ist beim Leitungsträger eine Genehmigung zu beantragen. Mit Erteilung der Baugenehmigung erhalten die Antragsteller der Grundstücke entlang der Ferngasleitung die Empfehlung, den Baubeginn rechtzeitig bei der Open Grid Europe GmbH anzuzeigen.

Das Merkblatt der Open Grid Europe GmbH zur Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen als Anlage mit beigefügt.

Östlich der Kompensationsfläche des Flurstücks 60, Flur 5, Gemarkung Suttorf, befindet sich ein Feldweg, in den die Ferngasleitung Nr. 91/1/1 verlegt worden ist. Die Schutzstreifenbreite beträgt 8 m. Die Anlage und Unterhaltung der Kompensationsfläche ähnelt einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und hat somit keine Auswirkungen auf die Ferngasleitung.

## **10. Durchführung und Finanzierung**

Die Kosten für die Planung, Realisierung der Planung und sonstige im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan entstehende Kosten sind von den Eigentümern der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen zu tragen.

Das bezieht sich auch auf folgende Kosten und Verträge:

- Kompensationsvertrag und Grunddienstbarkeit
- Erschließungs- und Oberflächenentwässerungsplanung sowie deren Durchführung
- Wasserrechtsantrag gemäß § 10 WHG
- Schalltechnische Berechnung von Windkraftanlagen
- Faunistisches Gutachten
- Berechnung des Schattenschlags von Windkraftanlagen
- Vertrag zum Einheimischenmodell

Die Schmutzwasser-Kanalbaubeiträge werden gemäß Beitragssatzung der Stadt abgerechnet.

Der Schmutzwasserkanal in der Privatstraße und im allgemeinen Wohngebiet ist privat zu errichten.

Für die Stadt Neustadt a. Rbge. entstehen keine Kosten.

**Der Bebauungsplan Nr. 889 „Am Oberheufeld“ der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Suttorf, mit Begründung, Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung wurde im Auftrag der Stadt Neustadt a. Rbge. vom Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Georg Jonck ausgearbeitet.**

Hannover, den 13.03.2013

gez. Jonck

.....  
(Jonck)

**Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 06.06.2013 als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.**

**Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 889 „Am Oberheufeld“, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Suttorf, vom 10.09.2012 bis einschließlich 10.10.2012 öffentlich ausgelegen.**

Neustadt a. Rbge., den 25. Juni 2013

STADT NEUSTADT A. RBGE.

Der Bürgermeister  
Erster Stadtrat

(Amtssiegel)

gez. Windmann

.....  
Dr. Windmann

## **Teil 2: Umweltbericht**

Die Bauleitplanung soll gemäß § 1 (5) BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und eine menschenwürdige Umwelt sichern. Dabei sind die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz. Desgleichen ist eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Für die Stadt Neustadt sind diese Planungsleitsätze ein Optimierungsangebot.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1, 7 und 8 BauGB sind insbesondere folgende Einzelbelange zu berücksichtigen:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- Die Belange des Umweltschutzes einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- Die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Gemäß § 1a Abs. 2 bis 4 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen ebenfalls die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

### **1. Einleitung**

#### **1.a Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes**

Für den Stadtteil Suttorf ist aufgrund fehlender wesentlicher Infrastruktureinrichtungen die Eigenentwicklung nach dem sog. Einheimischenmodell vorgeschrieben. Da die vorhandenen Baugebiete bebaut sind, ist ein neuer Bedarf an Bauland entstanden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist hierfür eine Wohnbaufläche (W) am südöstlichen Ortsrand dargestellt. Im Nordwesten des neuen Baugebietes befinden sich überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser in größtenteils eingeschossiger Bauweise.

Verdichtetes Wohnen verbunden mit einer Verstädterung des Baugebietes soll durch die Festsetzung von eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern bei einer GRZ von 0,3 verhindert werden.

#### **Flächenbilanz**

Private Verkehrsfläche	595 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche (Versickerungsmulde)	70 m <sup>2</sup>
Fläche für Abfallentsorgung (privater Müllsammelplatz)	rd. 9 m <sup>2</sup>
Baufläche für Ein- und Zweifamilienhäuser	<u>6.119 m<sup>2</sup></u>
Gesamtgröße des Bebauungsplanes:	6.793 m <sup>2</sup>

## **1.b Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan**

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG (letzte Fassung) zu beachten.

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist, neue Bauflächen für die Eigenentwicklung zur Verfügung zu stellen.

Nach dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) wird hier eine am südöstlichen Ortsrand liegende Fläche angeboten, die zur freien Landschaft hin durch eine Erdgasleitung begrenzt ist.

Auf eine Reduzierung der Bodenversiegelung und schadloose Beseitigung des Niederschlagswassers ist besonders zu achten.

Für die schadloose Beseitigung des Niederschlagswassers im Plangebiet ist ein Nachweis zu führen. Hierfür ist eine wassertechnische Berechnung erstellt worden.

### **Sonstige Pläne und Schutzgebiete**

- Regionales Raumordnungsprogramm der Region Hannover
- Landschaftsrahmenplan des ehemaligen Landkreises Hannover
- Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge.
- Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge.
- 

Naturräumlich liegt Suttorf in der Region „Weser-Aller-Flachland“.

Südöstlich des Baugebietes liegt das LSG H 064 „Suttorfer Bruchgraben“.

Am westlichen Ortsrand von Suttorf liegt in ca. 1,5 km Entfernung vom Baugebiet das FFH-Gebiet DE-3021-331 „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“. Fernwirkungen durch das Neubaugebiet sind auszuschließen.

Der Bebauungsplan liegt im Bereich eines Plaggeneschbodens mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung und in einem archäologisch sensiblen Bereich.

Die wesentlichen Teile des Landschaftsplanes wurden in den Flächennutzungsplan übernommen.

Der Landschaftsplan trifft keine planungsrelevanten Aussagen für den Bereich des Bebauungsplanes.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.a Bestandsaufnahme und Bewertung**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend werden mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderungen des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich angesehen wurden, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

### **2.a.1 Schutzgut Mensch**

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärmimmissionen) nicht in höherem Maße gegeben als bisher. Zeitweise Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen aus der Landwirtschaft sind aufgrund der Randlage des Neubaugebietes an einer großen Ackerfläche nicht auszuschließen.

Südlich des Baugebietes befinden sich Windkraftanlagen, deren Emissionen bei der Planung des Baugebietes zu berücksichtigen sind.

Zusätzliche Luftschadstoffe sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmestandards und moderner Heizanlagen als unerheblich einzustufen.

### **2.a.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstige Bedingungen sind zu schützen, zu entwickeln und ggf. wieder herzustellen.

Naturräumlich ist Suttorf mit Umgebung der Region "Weser-Aller-Flachland" zuzuordnen. Faunistisch oder floristisch bedeutsame Bereiche sind aus landesweiter Sicht nicht vorhanden, ebenso wenig seltene und gefährdete Tier- und Pflanzenarten.

Rund 500 m südöstlich des künftigen Baugebietes liegt das Landschaftsschutzgebiet LSG H 064 „Suttorfer Bruchgraben“.

Vom Bebauungsplan werden Acker- und Grünlandflächen in Anspruch genommen. Auf der Grünlandparzelle befinden sich eine kleinere Eiche mit einem Stammdurchmesser von 30 cm und eine dreistämmige Birke (Durchmesser der Einzelstämme 30 bis 40 cm).

Der Verlust an Vegetation ist allgemein auszugleichen. Ein voller Ausgleich im Plangebiet ist nicht möglich und wird daher an anderer Stelle im Außenbereich vorgenommen. Ein Ausgleich der potentiellen Fauna ist im Außenbereich im Rahmen der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Das landwirtschaftliche Ertragspotential auf den für die Wohnbebauung und den Ausgleich beanspruchten Ackerflächen geht verloren.

### **2.a.3 Schutzgut Luft und Klima**

Es ist davon auszugehen, dass sich das Mikroklima im Baugebiet leicht verändern wird.

Für das Schutzgut Klima/Luft ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

### **2.a.4 Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet liegt im Außenbereich, ist aber nicht landschaftsprägend. Ausgleichsmaßnahmen durch Wegfall der Acker- und Grünlandflächen und 2 Bäumen sind jedoch bei der Realisierung der Planung zu berücksichtigen. Zum Freiraum Acker sind zur Einbindung in die Landschaft je Baugrundstück 2 standortheimische, hochstämmige Bäume oder 2 hochstämmige Obst- oder Wildobstbäume vorgesehen.

### **2.a.5 Schutzgut Boden**

Im Plangebiet überwiegen fein-, mittel- bis grobsandige mit Humus durchsetzte Böden bei zeitweise hohem Grundwasserstand.

Der bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub wird unter Schonung des Oberbodens als Geländeaufhöhung genutzt.

Der größte Teil der Ortslage Suttorf liegt einschließlich Neubaugebiet in einem Bereich schutzwürdiger Böden. Das Gebiet wird gekennzeichnet als „Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung“ (hier Plaggenesche, unterlagert von Podsol).

Plaggeneschböden sind Böden, die in den letzten Jahrhunderten mit Heide- und Grasplagen, die in den Viehställen als Einstreu dienten, ertragsmäßig verbessert wurden. Sie haben im Plangebiet eine Mächtigkeit von ca. 0,4 bis ca. 0,7 m, sind aber in der Landschaft nicht als solche erleb- und erkennbar.

Es liegen keine Hinweise für Bodenverunreinigungen und Altlasten vor.

### **2.a.6 Schutzgut Wasser**

Die Grundwasserbildungsrate ist im Plangebiet als hoch einzustufen. Das Niederschlagswasser von den versiegelten Verkehrsflächen wird über Versickerungsmulden schadlos in den Untergrund abgeführt. Auf den Baugrundstücken findet eine Flächen- und Muldenversickerung statt. Das Schmutzwasser wird von der städtischen Kanalisation aufgenommen.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Lediglich an der Straße „Neue Wiese“ ist straßenbegleitend auf der Südostseite ein teilweise verrohrter Graben (Gewässer III. Ordnung) vorhanden, der für die Direktanlieger als Vorfluter für Niederschlagswasser genutzt werden kann.

Der Graben dient auch für die Ableitung des Niederschlagswassers auf der privaten Zuwegung für das Flurstück 111/2 (Teilfläche 112 m<sup>2</sup>, Gemarkung Suttorf, Flur 5, Flurstück 111/2) unter Ausnutzung des natürlichen Gefälles. Mit der Stadt Neustadt a. Rbge. als Unterhaltspflichtige wurde hierüber Einvernehmen getroffen.

Eine Wasserrechtliche Erlaubnis durch die Region Hannover als Untere Wasserbehörde ist hierfür nicht erforderlich.

### **2.a.7 Hochwasserschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb der Grenze des HQ 100 (Jahrhunderthochwasser) und ist somit nicht als hochwassergefährdet einzustufen.

### **2.a.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Planungsvorhaben eingeschränkt werden könnte.

Das Baugebiet ist auf Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung (hier Plaggenesche) geplant.

Das Plangebiet liegt in einem archäologisch sensiblen Bereich. Im weiteren Umfeld von Suttorf sind eine Reihe von Fundstellen aufgedeckt worden. Bei Baumaßnahmen sind die Auflagen der Unteren Denkmalbehörde zu beachten.

Sonstige Kultur- und Sachgüter sind im Umfeld des Bebauungsplanes nicht betroffen.

### **2.a.9 Wechselwirkungen**

Zwischen den Schutzgütern einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sind keine sehr erheblichen Wechselwirkungen zu erwarten.

Tabelle 1: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	- Keine besonderen Auswirkungen	*
Pflanzen	- Umwandlung von Acker- und Grünlandflächen zur Siedlungsnutzung	*

Tiere	- Verlust von Teillebensräumen	*
Boden	- Teilweiser Verlust der Bodenfunktion (Versiegelung, Bodenbewegung, Verdichtung)	**
Wasser	- Erhöhte Aufwendungen für die schadlose Beseitigung des Oberflächenwassers	*
Klima	- Geringfügige Änderungen des Kleinklimas durch die Bebauung	*
Landschaft	- Fortschreitung der Bebauung in die Landschaft	**
Kultur und Sachgüter	- Beeinträchtigung von Böden mit hoher kulturell-schichtlicher Bedeutung - Archäologisch sensibler Bereich	** bis *** **
Wechselwirkungen	- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	*

\*\*\* sehr erheblich    \*\* erheblich    \* weniger erheblich    - nicht erheblich

## 2.b Prognose

### 2.b.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Realisierung der Planung

Bei der Realisierung der Planung wird die Situation in der freien Landschaft durch Verlagerung der Ausgleichsmaßnahmen verbessert.

### 2.b.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Acker-, Grünlandflächen und Plaggeneschboden bleiben bei Nichtdurchführung der Planung erhalten. Dabei wird jedoch die regional- und ortsplanerische Zielsetzung der Eigenentwicklung unterbunden.

Der Baulandbedarf im Rahmen der Eigenentwicklung ist nachgewiesen worden. In der vorbereitenden Bauleitplanung wurden bereits für die hier zu vollziehende Ortsentwicklung die Weichen gestellt.

## 2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachhaltiger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 und § 15 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellungen und anschließend durch die auf die jeweiligen

betroffenen Schutzgüter bezogenen Maßnahmenbeschreibung konkretisiert. Dabei werden die mit der Planung verbundenen unvermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

### **2.c.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen**

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Ausgleich für die Inanspruchnahme von Acker- und Grünlandflächen und Fortfall von 2 Bäumen
- Ausgleich für potentiellen Rebhuhnlebensraum
- Passive Lärmschutzmaßnahmen im südlichen Plangebiet
- Kompensation für die Inanspruchnahme von Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung.

### **2.c.2 Schutzgut Mensch** (einschl. Immissionen und Schattenschlag von Windkraftanlagen)

#### **Geruchs- und Staubimmissionen**

Im Südosten grenzt an das Plangebiet eine große Ackerfläche an. Von der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fläche können Immissionen in Form von Gerüchen und Staub nicht ausgeschlossen werden. Diese können während der Saisonarbeiten auch in Früh-, Spät- und Nachtstunden sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten. Schadensansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.

#### **Lärmimmissionen**

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen entstehen auch Lärmemissionen, die genau so wie die Geruchs- und Staubimmissionen ohne die Geltendmachung von Schadensansprüchen von den Bewohnern des Neubaugebietes hinzunehmen sind.

Südlich des Neubaugebietes befindet sich eine Windkraftanlage mit 5 Windkrafträdern. Der Abstand des 1. Windkraftrades bis zur Südspitze des Neubaugebietes beträgt 530 m. Die folgenden Windkrafträder haben einen sich nach Süden fortsetzenden Abstand von jeweils 200 m.

Bei den Windkrafträdern handelt es sich um den Typ NORDEX N 43.

Für diesen Typ wurde pro Windkraftrad im Baugenehmigungsverfahren eine Lärmemission von 99,6 dB(A) angegeben.

Nach einer Änderung des technischen Regelwerks nach 1998 ist für diese Anlagen nunmehr ein Schalleistungspegel von 104 dB(A) je Windkraftanlage zugrunde zu legen.

Die schalltechnischen Berechnungen führten zu folgendem Ergebnis:

Die Messpunkte im künftigen Baugebiet weisen bei einem Abstand von 530 m und 560 m von der Lärmquelle leicht erhöhte Nachtwerte gegenüber dem Richtwert von 40 dB (A) für allgemeine Wohngebiete auf. Die Abweichungen betragen 0,8 bzw. 0,2 dB(A). Für den betroffenen Bereich des Bebauungsplanes werden passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von textlichen Festsetzungen getroffen (s.a. § 5 der textlichen Festsetzungen).

Schlafräume sind entweder an der lärmabgekehrten Seite der Gebäude anzuordnen oder die Fenster der Schlafräume und Kinderzimmer mit schalldämmter Zwangs-entlüftung zu versehen.

Im Februar 2012 wurde ein positiver Bauvorbescheid für das Repowering von 4 Windkraftanlagen erteilt. Die vorhandenen Windkraftanlagen sollen abgebaut und durch 2 Neuerrichtungen ersetzt werden. Die dem Plangebiet am nächsten gelegene Anlage soll entfallen, so dass bei der Umsetzung des Vorbescheides die erste Anlage etwa 730 m von der vorhanden

Bebauung und etwa 740 m von dem Plangebiet entfernt liegt. Aufgrund des Abstandes ist davon auszugehen, dass es nicht zu Immissionskonflikten kommt.

Da der Vorbescheid keine Umsetzungspflicht beinhaltet, ist in dieser Bauleitplanung weiterhin der Bestand zu berücksichtigen.

Mit der Berechnung des **Schattenschlages** der vorhandenen und der geplanten Windkraftanlagen wurde ein Fachbüro beauftragt. Es wurde dabei festgestellt, dass das künftige Baugebiet „Am Oberheufeld“ in beiden Fällen nicht betroffen ist (s.a. Anlage Berechnung des Schattenschlages von Windkraftanlagen).

Südlich des Baugebietes „Am Oberheufeld“ liegt eine Biogasanlage in einer Entfernung von ca. 1,100 m. Allein aufgrund der Entfernung ist davon auszugehen, dass das Baugebiet hiervon nicht betroffen ist.

### 2.c.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann auf der Grundlage des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung durch Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der mit dem Bebauungsplan und seiner Realisierung verbundenen Umweltauswirkungen gem. § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs.1 und § 15 BNatSchG und erfolgen.

Ein faunistisches Gutachten führte zu dem Ergebnis, dass das neue Baugebiet zu einer Verringerung des potentiellen Rebhuhnlebensraumes beiträgt. Durch Bereitstellung von Ackerflächen für Ausgleichsmaßnahmen nach dem Bundesnaturschutzgesetz im Außenbereich als Sukzessionsflächen werden gleichzeitig Kompensationsflächen für Rebhuhnlebensräume geschaffen.

Durch Anlegen einer Ackerbrache auf der östlichen Straßenseite der L 193 ist davon auszugehen, dass aufgrund des höheren Gehölz- und Waldanteils mit naturnahen Äsungsmöglichkeiten für das Wild weniger Anlass besteht, die Straßenseite zur Leineau hin zu wechseln. Eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

### Bewertung des Landschaftsbestandes und die Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen

Als Grundlage für die Bewertung des Landschaftsbestandes und die Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen wird das vereinfachte Verfahren zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Kompensationsmaßnahmen von Nordrhein-Westfalen, Ausgabe März 2008, herangezogen.

Es hat sich bei der Stadt Neustadt a. Rbge. langjährig bewährt und bildet hier die Grundlage für die Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen.

Auf der jetzigen Ackerfläche befand sich bis zum Spätsommer 2010 ein verwildertes Baumschulgelände, das gemäß Vertrag vor Übergabe an den Eigentümer zu einer Ackerfläche zurückzuführen war. Das Vorhaben ist von der unteren Naturschutzbehörde ohne Auflagen genehmigt worden. Auch die Entfernung von Bäumen auf den Grundstücken wurde von der unteren Naturschutzbehörde ersatzlos genehmigt.

Insofern sind für die Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen nur Acker- und Grünlandflächen einzubringen mit Ausnahme einer dreistämmigen Birke und einer Eiche.

**Flächen, die im Baubereich an der Neuen Straße liegen (§ 34 BauGB), sind in einer Bautiefe nicht ausgleichspflichtig und werden somit nicht angerechnet.**

(Es sind das Flurstück 112/5 und der Stichweg des Flurstücks 111/2 (112 m<sup>2</sup>)).

Für den Kompensationsbedarf ist daher von folgender Fläche auszugehen:

Flurstück 112/6	492 m <sup>2</sup>	Acker
Flurstück 112/7	4.332 m <sup>2</sup>	Acker
Flurstück 111/2 = 1.671 m <sup>2</sup> - 112 m <sup>2</sup> Stichweg =	<u>1.559 m<sup>2</sup></u>	Grünland
Gesamtfläche:	<b>6.383 m<sup>2</sup></b>	

**Bestandsaufnahme**

<b><u>Grundwert A (Bestand)</u></b>	<b><u>Ökopunkte</u></b>
<b><u>3. Landwirtschaftliche Nutzfläche</u></b>	
3.1 Acker, intensiv, Wildkräuter weitgehend fehlend, Flurstücke 112/6 und 112/7 = 4.824 m <sup>2</sup> 4.824 m <sup>2</sup> x 2 Ökopunkte =	9.648
3.4 Intensivwiese –weide, artenarm Flurstücke 111/2 = 1.671 m <sup>2</sup> -112 m <sup>2</sup> = 1.559 m <sup>2</sup> x 3 Ökopunkte =	4.677
<b><u>7. Gehölze</u></b>	
7.4 Einzelbäume, eine dreistämmige Birke und eine Eiche 2 x 20 m <sup>2</sup> x 5 =	<u>200</u>
<b>Summe Grundwert A</b>	<b>14.525 Ökopunkte</b>

<b><u>Grundwert P (Planung)</u></b>	<b><u>Ökopunkte</u></b>
-------------------------------------	-------------------------

<b><u>1. Versiegelte oder Teilversiegelte Flächen</u></b>	
1.2 Versiegelte Flächen mit nachgeschalteter Versickerung des Oberflächenwassers, 360 m <sup>2</sup> x 0,5 Ökopunkte = 180 20 m <sup>2</sup> Versickerungsfläche x 0,5 Ökopunkte = 10	
<b><u>4. Grünflächen, Gärten</u></b>	
4.5 Zier- und Nutzgarten mit unter 50 % heimischen Gehölzen 6.003 m <sup>2</sup> x 0,3 GFZ x 1,5 = 2.701 m <sup>2</sup> , 6.003 m <sup>2</sup> - 2.701 m <sup>2</sup> = 3.302 m <sup>2</sup> x 2 Ökopunkte =	6.604
<b><u>7. Gehölze</u></b>	
7.4 Einzelbäume, 5 Baugrundstücke x 2 Bäume x 20 m <sup>2</sup> x 4 Ökopunkte =	<u>800</u>
<b>Summe Grundwert P</b>	<b>7.594 Ökopunkte</b>

**Bilanz:** Grundwert A = 14.525 Ökopunkte  
Grundwert P = - 7.594 Ökopunkte  
**Differenz:** - **6.931 Ökopunkte**

**Ausgleich: Ziffer 5. Brachen (flächig), Teil A, Kompensation außerhalb des Bebauungsplanes**

5.1 Ackerbrache, Gehölzanteil unter 50 %, 4 Ökopunkte – 2 Ökopunkte für Ackerfläche  
= 2 Ökopunkte Aufwertungspotential der Fläche  
6.931 Ökopunkte : 2 Ökopunkte = 3.466 m<sup>2</sup>.

**Die daraus resultierende erforderliche Kompensationsfläche beträgt 3.466 m<sup>2</sup>.**

Die Sukzessionsfläche kompensiert auch den Ausgleichsbedarf für Rebhühner. Der Ausgleich erfolgt auf privater Fläche im Außenbereich auf dem Flurstück 60, Flur 5, Gemarkung Suttorf. Das Flurstück ist 5.373 m<sup>2</sup> groß. Eigentümer sind Herr Rainer Schutz und Frau Anke Müller, geb. Schultz, je zur ideellen Hälfte. Die Lage der Ausgleichsfläche geht aus der Anlage „Kompensationsflächen“ und dem Kompensationsvertrag hervor.

### **Kompensation innerhalb des Bebauungsplanes**

(s.a. Anlage Kompensationsvertrag)

Das Anpflanzen von je 2 hochstämmigen Obst- und Wildobstbäumen oder 2 standortheimischen Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 11 cm auf 5 Baugrundstücken an der Südostgrenze des Plangebietes zur freien Ackerlandschaft hin wird durch die textliche Festsetzung in § 4 „Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen“ geregelt. Die Realisierung ist durch eine Bürgschaft bzw. über Sparbücher sichergestellt worden.

#### Als standortheimische Bäume gelten u.a.:

Feldahorn	(Acer campestre)	Hainbuche	(Carpinus betulus)
Birke	(Betula pendula)	Erle	(Alnus glutinosa)

#### Bei der Pflanzung von Obst- und Wildobstbäumen sind folgende Arten und Sorten zu verwenden:

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

Birne: Clapps Liebling, Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Köstliche von Charneux, Pastorenbirne

Kirschen: Große Schwarze Knorpelkirsche, Kassins Frühe

<u>Wildobstbäume:</u>	Holzbirne (Pyrus communis)	Holzapfel (Malus domestika)
	Eberesche (Sorbus aucuparia)	Mehlbeere (Sorbus aria)
	Elsbeere (Sorbus torminalis)	

Die Kompensationsmaßnahmen dienen insbesondere der Verbesserung des Schutzgutes Boden sowie darüber hinausgehend den Zielen des Naturschutzes allgemein.

Mit der Stadt wird zur Sicherung der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen (Sukzessionsfläche und Baumpflanzungen) ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Die Kompensationsflächen werden durch eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Neustadt a. Rbge. nachhaltig gesichert.

### **2.c.4 Schutzgut Boden** (s.a. Anlage schutzwürdige Böden)

Die Karte mit schutzwürdigen Böden weist für das Plangebiet Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung (hier Plaggenesche) aus. Nach Prüfung weiterer bodenkundlicher Kartenunterlagen (Bodenkarte 1 : 25.000) bestätigt sich das Vorkommen von Plaggeneschen. Auch das Baugrundgutachten weist humose Schichten bis z.T. 70 cm Tiefe aus, was den Bodentyp „Plaggenesche“ bestätigt.

„Plaggenesche“ sind Böden, die das Ergebnis einer fast tausendjähriger Form der Bodenbewirtschaftung darstellen. In bestimmten Regionen wurden hierzu stark humose Soden oder Plaggen des Oberbodens, der mit Heide oder Gras bewachsen war, abgehoben und zunächst als Einstreu in den Viehställen genutzt. Später wurde das nun mit Kot und Harn durchsetzte Plaggenmaterial auf dorfnahen Äckern als Dünger verbracht. Durch das „Plaggen“ erhöhte sich die Bodenoberfläche im Laufe der Jahrhunderte, und es entstand ein 40 cm bis z.T. 100 cm (hier 40 cm bis 70 cm) hoher humoser Auftrag. Diese Böden werden als Plaggenesche bezeichnet. Ab Mitte des 19. Jahrhunderts ging mit Einführung der Minereraldüngung die Plaggenwirtschaft zurück.

Aus Sicht des Bodenschutzes sind diese Böden kulturhistorisch bedeutsam (sog. Archivfunktion), da ihre anthropogen beeinflusste Entwicklung heute abgeschlossen ist und sie somit ein bodenkundliches Dokument darstellen.

Die Beurteilung über Kompensationsmaßnahmen bei Inanspruchnahme des Plaggeneschbodens für andere Nutzungen obliegt der Stadt und der Unteren Naturschutzbehörde.

Der südliche Teil der Ortslage Suttorf liegt einschließlich Neubaugebiet in einem Bereich von schutzwürdigen Böden (hier Plaggenesche, unterlagert von Podsol).

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist am südöstlichen Siedlungsrand eine Wohnbaufläche von rd. 1,8 ha einschließlich des Neubaugebietes von rd. 0,68 ha dargestellt. Die Wohnbaufläche geht bis an die Ferngasleitung heran und bildet hier den Abschluss künftiger Bebauung am Südostrand der Ortslage. Die Wohnbaufläche wird heute schon unterschiedlich genutzt (Gärten, Grünland, Pflanzungen u.a.m.).

An die Wohnbaufläche schließt im Südosten Plaggeneschboden in einer Größenordnung von ca. 12 ha und am südlichen Siedlungsrand von ca. 6,5 ha an. Diese Flächen sollen erhalten bleiben.

Der verbleibende Plaggeneschboden und die Freiflächen im besiedelten Gebiet bieten genügend Möglichkeiten, die Entstehung der Plaggenesche nachzuvollziehen bzw. wissenschaftlich auszuwerten.

**Die Plaggenbewirtschaftung führte in der Natur zu erheblichen Zerstörungen. Durch das Abtragen der Plaggen entstanden auf den freigelegten Flächen umfangreiche Bodenerosionen. Es dauerte sehr lange, bis sich wieder eine neue Pflanzendecke bildete.**

Die Ausweisung von Wohnbauflächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan am Südostrand der Ortslage soll den Abschluss der Siedlungsentwicklung zur Kulturlandschaft bilden. Die Ferngasleitung wirkt hier als Zäsur, die baulich nicht überschritten werden darf.

Ebenso wird eine weitergehende Besiedlung am Südrand der Ortslage in Frage gestellt. Somit bleiben mindestens 8,5 ha Plaggenesche von weiterer Besiedlung verschont und als Kulturlandschaft erhalten.

Die Siedlungsarrondierung am südöstlichen Ortsrand wird im Rückblick auf die historische Siedlungsentwicklung der südlichen Ortslage nicht als so gravierend angesehen, dass eine Kompensation auszuschließen wäre. Das Erscheinungsbild der Kulturlandschaft und des Bodens mit kulturgeschichtlicher Bedeutung wird dadurch nicht zerstört, sondern bleibt auch weiterhin großflächig erhalten.

Da ein Plaggeneschboden durch andere Wirtschaftsformen in der Landwirtschaft nicht mehr ersetzt werden kann, ist es ein probates Mittel, durch die Extensivierung von landwirtschaftlich genutzten Flächen den Kompensationsbedarf zu decken.

Als Kompensation werden bei Plaggeneschböden allgemein Versiegelungen und Teilversiegelungen im Verhältnis 1 : 1 bemessen.

Das bedeutet für das Neubaugebiet, dass alle Wegeflächen außerhalb der Baureihe an der Straße „Neue Wiese“ voll angerechnet werden, ebenso die Nettobaufläche im Neubaugebiet mit 45 % (GRZ 0,3 x 1,5). Hinzu kommen noch Kompensationsmaßnahmen für Acker und Grünland.

#### Berechnung des Kompensationsbedarfs:

Erschließungsfläche einschl. 20 m <sup>2</sup> Versicherungsmulde	=	380 m <sup>2</sup>
Nettobauland für Ein- und Zweifamilienhäuser		
6003 m <sup>2</sup> x 0,3 GRZ x 1,5	=	<u>2.701 m<sup>2</sup></u>
Summe Kompensationsflächen:		<b><u>3.081 m<sup>2</sup></u></b>

## 2.c.5 Bilanz der Kompensationsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Tier und Pflanzen (Ackerbrache)	=	3.466 m <sup>2</sup>
Ausgleichsmaßnahmen für Kulturboden	=	<u>3.081 m<sup>2</sup></u>
Summe Ausgleichsflächen:		<b>6.547 m<sup>2</sup></b>

### Ausgleichsflächen:

Der Ausgleich erfolgt überwiegend im Außenbereich auf zwei Ackerflächen, die als Sukzessionsflächen zur Verfügung gestellt werden.

Es handelt sich um das Flurstück 60, Flur 5, Gemarkung Suttorf mit 5.373 m<sup>2</sup> Ackerfläche und das Teilflurstück 126/41, Flur 5, Gemarkung Suttorf mit 1.300 m<sup>2</sup> Ackerfläche.

Näheres geht aus dem Kompensationsvertrag hervor.

Bilanzierung: Kompensationsfläche	=	6.547 m <sup>2</sup>
Zur Verfügung stehende Ausgleichsfläche	=	<u>6.673 m<sup>2</sup></u>
Überschuss:		<b>+ 126 m<sup>2</sup></b>

Der Kompensationsbedarf ist somit erfüllt.

Von den Naturschutzverbänden und der unteren Naturschutzbehörde wurden keine Bedenken hinsichtlich der Bebauung des Plaggeneschbodens geltend gemacht.

## 2.c.6 Kompensationsvertrag Teil A, außerhalb des Bebauungsplanes

(Teil B wurde bereits beschrieben) (s.a. Anlage Kompensationsvertrag)

Zwischen den Grundstückseigentümern der externen Kompensationsflächen und der Stadt Neustadt a. Rbge. ist ein Kompensationsvertrag geschlossen worden.

**Nutzungsvorgaben:** Die Antragsteller haben die Verpflichtung, die ackerbaulichen Flächen aus der ackerbaulichen Nutzung zu nehmen und wie folgt zu entwickeln:

### 1. Flurstück 60/0, Flur 5, Gem. Suttorf, Flurstück; 5.373 m<sup>2</sup>

Das nördlich gelegene Teilstück des Flurstücks ist auf einer 3.473 m<sup>2</sup> großen Fläche der **Sukzession durch Spontanbesiedlung** zu überlassen.

Die **Sukzessionsfläche** ist alle drei Jahre auf das Vorkommen der invasiven Art (Neophyten), z.B. späte Traubenkirsche (*Prunus serotina*), Indisches Springkraut (*Impatiens glandulifera*) Japan- und Sachalin-Knöterich (*Fallpoia japonica* und –sachalensis) zu begutachten. Vorgefundene Exemplare sind durch geeignete Maßnahmen zu beseitigen.

Der Sukzessionsfläche südlich vorgelagert ist ein 1.900 m<sup>2</sup> großes Teilstück als **gemähte Ackerbrache in 10 m Breite** zu entwickeln.

Dieser Ackerbrache-Streifen ist zukünftig wie folgt zu pflegen: Die **Ackerbrache** ist alle drei Jahre zwischen dem 01.09. und dem 31.10. zu mähen. Das Mähgut ist aufzunehmen und abzufahren.

### 2. Flurstück 126/41, Flur 5, Gem. Suttorf; 1.300 m<sup>2</sup>

Die Fläche ist auf 1.300 m<sup>2</sup> der **Sukzession durch Spontanbesiedlung** zu überlassen.

Die **Sukzessionsfläche** ist alle drei Jahre auf das Vorkommen der invasiven Art (Neophyten), z.B. späte Traubenkirsche (*Prunus serotina*), Indisches Springkraut (*Impatiens glandulifera*), Japan- und Sachalin-Knöterich (*Fallpoia japonica* und –sachalensis) zu begutachten. Vorgefundene Exemplare sind durch geeignete Maßnahmen zu beseitigen.

**Ohne schriftliche Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde dürfen keine anderen Nutzungen als die vorgenannten stattfinden.**

Zur Sicherung dieser Nutzung bewilligten und beantragten die Antragsteller als Eigentümer der Grundstücke die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Region Hannover als untere Naturschutzbehörde mit dem Inhalt, auf den benannten Flächen alle anderen als die vorgenannte Nutzung für Naturschutzzwecke auszuschließen. Die Verträge wurden zwischenzeitlich vollzogen.

### **2.c.7 Archäologische Beurteilung**

Das Plangebiet liegt in einem archäologisch sensiblen Bereich. Im weiteren Umfeld insbesondere im nördlichen Bereich der Gemarkung Suttorf sind eine Reihe von Fundstellen aufgedeckt worden, u.a. ein Hortfund sowie mehrere Urnengrabfelder, die sich in die Bronzezeit datieren lassen und auf eine intensive Nutzung des Gebietes durch den bronzezeitlichen Menschen hinweisen.

Das Vorhandensein von Plaggenesche ist archäologisch von Relevanz. Im Rahmen der Plaggenwirtschaft wurden die prähistorischen Oberflächen abgedeckt und evtl. vorhandene archäologische Funde und Befunde somit dauerhaft geschützt. Im Verlauf der Baumaßnahmen ist folglich dringend mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen.

Im Bebauungsplan wird unter „Hinweise“ auf die Bedeutung des archäologisch sensiblen Bereichs und die Auflagen der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Neustadt a. Rbge.) hingewiesen.

Bei den Erd- und Bauarbeiten sind folgende Auflagen zu erfüllen:

„ Da mit dem Auftreten archäologischer Funde oder Befunde zu rechnen ist, bedürfen Erdarbeiten im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) in Verbindung mit § 13 NDSchG. Diese Genehmigung ist im Vorfeld der Erdarbeiten bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Neustadt a. Rbge. schriftlich zu beantragen. Darin wird dem Träger der Maßnahme zur Auflage gemacht werden, den voraussichtlichen Beginn der Erdarbeiten mindestens vier Wochen vorher schriftlich anzuzeigen, damit deren Beobachtung durch die archäologische Denkmalpflege stattfinden kann. Die Anzeige ist zu richten an:

Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Neustadt a. Rbge. mit Durchschrift an das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie, Scharnhorststraße 1, 30175 Hannover. Die Anzeigepflicht bezieht sich auf evtl. Rodungsarbeiten, den Oberbodenabtrag und auf alle in den Unterboden reichende Erdarbeiten.

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

#### **Hinweise:**

- Die Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einem Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4, wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.
- Sollten bei weiteren Bau- und Erdarbeiten im Plangebiet ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleensammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen; auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.1 NDSchG meldepflichtig und müssen den Denkmalschutzbehörden, insbesondere dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von

4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eine Unterlassung der Anzeige stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit Bußgeld geahndet werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG wird deshalb ausdrücklich hingewiesen.

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

## **2.c.8 Schutzgut Wasser**

Das von den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser wird durch nachgeschaltete Mulden- und Flächenversickerung in den Untergrund schadlos abgeleitet. Für die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers auf den privaten Verkehrsflächen ist ein Wasserrechtsantrag gemäß § 10 WHG gestellt worden.

## **2.d Andere Planungsmöglichkeiten**

Die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten des Stadtteils Suttorf wurden im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung eingehend geprüft.

Die Prüfung ergab, dass am Südostrand der Ortslage eine Siedlungsentwicklung unter den Vorgaben der Eigenentwicklung zu einer sinnvollen Ortsrandarrondierung führt und eine Zäsur zwecks Erhaltung der Kulturlandschaft im Südosten der Ortslage bildet.

## **3. Zusätzliche Angaben**

### **3.a Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde das vereinfachte Verfahren zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Kompensationsmaßnahmen von Nordrhein-Westfalen, Fassung März 2008, herangezogen, das von der Stadt Neustadt a. Rbge. im Rahmen der Bauleitplanung Anwendung findet.

Zusätzlich wurde ein faunistisches Gutachten erstellt.

Eine wassertechnische Berechnung für die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers ist als Anlage 3 beigelegt.

Zusätzlich wurde auch ein Gründungsgutachten erstellt, das u.a. Aufschluss über Bodenverhältnisse gibt

Das Plangebiet liegt in einem Bereich von Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung und in einem archäologisch sensiblen Bereich.

Für die Inanspruchnahme von Plaggeneschböden sind Flächen im Außenbereich für entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt worden.

Zur nachhaltigen Sicherstellung evtl. auftretender archäologischer Funde sind die Auflagen bei den Bauarbeiten unbedingt einzuhalten.

Zur rechtlichen Absicherung von Immissionen durch die Windkraftanlage wurde eine schalltechnische Berechnung durchgeführt, die im südlichen Teilbereich des Baugebietes mittels textlicher Festsetzungen passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig machen.

Eine Berechnung des **Schattenschlages** von vorhandenen und geplanten Windkraftanlagen hat ergeben, dass das neue Baugebiet „Am Oberheufeld“ hiervon nicht betroffen ist.

### **3.b Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Die Überwachung der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen und der künftigen Entwicklung wird im Kompensationsvertrag geregelt und sichergestellt

### **3.c Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im Rahmen der sog. Eigenentwicklung werden am südöstlichen Ortsrand neue Bauflächen für ca. 7 bis 10 Einzel- und Doppelhäuser geschaffen.

Ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft kann nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgen. Die restlichen Flächen werden außerhalb des Plangebietes bereitgestellt.

Auf die Bodenversiegelung wirkt sich der Bebauungsplan negativ aus. Durch Flächen- und Muldenversickerung werden diese Nachteile jedoch kompensiert.

Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 GRZ soll einer städtebaulichen Verdichtung entgegenwirken und eine Anpassung an die vorhandene Bebauung herbeiführen.

Für die Inanspruchnahme von Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung sind Ausgleichsmaßnahmen im Außenbereich festgesetzt.

### **Teil 4: Gewichtung des Abwägungsmaterials**

Der Bebauungsplan Nr. 889 „Am Oberheufeld“ sichert eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung in Stadtteil Suttorf im Rahmen der Eigenentwicklung. Die Schutzgüter Luft und Wasser sind durch den Bebauungsplan nur teilweise geringfügig mehr belastet.

Das Schutzgut Boden wird durch Ausgleichsmaßnahmen in der Landschaft in Verbindung mit dem Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert.

Die Ausgleichsflächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes auf zwei privaten Ackerflächen.