

**Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 889
„Am Oberheufeld“, Stadtteil Suttorf, Stadt Neustadt a. Rbge.
gemäß § 10 (4) BauGB**

Ausgearbeitet von:

Dipl.-Ing. Georg Jonck
Büro für
Verkehrswertermittlung,
Bauleitplanung und
städtebauliche Beratung

Am Fahrhorstfelde 10
30629 Hannover

Tel.: (0511) 587293
Fax: (0511) 6409348
E-Mail: georg.jonck @ t-online.de

Datum:

20.02.2013

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

Ziel des Bebauungsplanes

Für den Stadtteil Suttorf ist aufgrund nicht ausreichender Infrastruktureinrichtungen die Wohnbebauung im Rahmen der so genannten Eigenentwicklung (Einheimischenmodell) zu vollziehen. Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Flächennutzungsplanverfahren wurden gegen die Darstellung der neuen Wohnbauflächen am südöstlichen Ortsrand von Suttorf keine Bedenken erhoben.

Der Bebauungsplan Nr. 889 „Am Oberheufeld“ umfasst nur eine Teilfläche der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche. Diese Teilfläche mit 8 bis 10 Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser entspricht dem derzeitigen Bedarf der so genannten Eigenentwicklung.

Das neue Baugebiet schließt direkt an die vorhandene Bebauung an und bildet den Abschluss zur vorhandenen Wohnbebauung und der Gasfernleitung.

Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 30.05.2012 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 889 „Am Oberheufeld“ gefasst.

Nach den Vorstellungen des Ortsrates Suttorf sollte im neuen Baugebiet eine eingeschossige Wohnbebauung entstehen

Zur Ortsratssitzung Suttorf am 04.07.2012 wurden drei Anträge auf Änderung der Festsetzungen im Bebauungsplanvorentwurf und in der örtlichen Bauvorschrift gestellt und zwar:

1. Zweigeschossige Bebauung als Obergrenze
2. Ein Bauplatz für ein Mehrfamilienhaus
3. Schwarze Dachdeckung, glänzende Dachdeckungen zulässig

Die Anträge zu den Ziffern 1, 2 und 3 wurden vom Ortsrat Suttorf und dem Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. abgelehnt. Dem Antrag zu Ziffer 3 stimmte der Verwaltungsausschuss jedoch zu.

Beantwortung nur der wesentlichen Stellungnahmen zum Verfahren gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB (vom 15.08. bis 29.09.2011 und 23.04.2012)

Region Hannover

Ergänzung der Begründung und Ergebnis der Potentialabschätzung

Den Anregungen zur Ergänzung der Begründung hinsichtlich regionalplanerischer Vorgaben wird gefolgt.

Es wurden gemäß Potentialabschätzung durch die Fa. Abia keine Vorkommen von Arten oder Biotopen mit besonderer naturschutzrechtlicher Bedeutung festgestellt.

Deutsche Telekom, Netzproduktion GmbH

Gemeinsame Besprechung aller Ver- und Entsorgungsträger

Es wird darauf hingewiesen, dass das Baugebiet privat erschlossen wird. Zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung wird dem privaten Träger empfohlen, vorab, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn eine Besprechung mit allen Ver- und Entsorgungsträgern und den damit befassten Planern durchzuführen. Die Einladungen sollten rechtzeitig erfolgen.

PLEdoc GmbH

Pläne von Bauvorhaben entlang der Ferngasleitung außerhalb des Schutzstreifens

Der Anregung, detaillierte Pläne über Bauvorhaben der Grundstücke entlang der Ferngasleitung zu übermitteln, wird nicht gefolgt. Die Bauvorhaben liegen außerhalb des Leitungsschutzstreifens innerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Fläche.

Bauliche Nebenanlagen sind in der 3 m-Zone zwischen Grundstücksgrenze und Baugrenze nicht zulässig. Für Bepflanzungen und Einfriedungen innerhalb der Schutzzone werden beim Betreiber der Ferngasleitung entsprechende Anträge gestellt.

Die Einhaltung der nachrichtlichen Übernahmen befinden sich in der Zuständigkeit der Bauherren.

Herr Volker Langreder

Sauenstall

Die Südspitze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes N. 889 liegt geringfügig weiter am Sauenstall entfernt als das nächste vorhandene Wohngebäude.

Bei Einhaltung der Richtlinie TA Luft zum nächstgelegenen als WA einzustufenden Wohngebäude bestehen für das neue Wohngebiet im Bereich des Bebauungsplanes keine Bedenken.

Frau Silke Lipkow-Nether, Herr Nether

Private Erschließung des Flurstücks 111/2 von der Straße „Neue Wiese“

Es wird darauf hingewiesen, dass der Ausbau des 3 m breiten Stichwegs mit den notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen privatrechtlich zu klären ist.

Sollte aus privatrechtlichen Gründen die Erschließung nicht unmittelbar von der Straße „Neue Wiese“ möglich sein, so kann die Erschließung auch über andere Grundstücke erfolgen und verhindert nicht die Bebaubarkeit der Fläche.

Herr Manfred Krug, Herr Hans-Joachim Barra, Frau Silke Lipkow-Nether, Herr Nether, Herr Peter Malaj, Frau Elisabeth Christoph

Schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers

Die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers in den Untergrund kann im Neubaugebiet wegen des hohen Grundwasserstandes nur über eine Flächen- und Muldenversickerung erfolgen. Das gilt für die privaten Grundstücke ebenso wie für die privaten Verkehrsflächen.

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

Die wassertechnische Berechnung wurde nach anerkannten Regeln der Technik unter Beachtung der gesetzlichen Maßgaben, Richtlinien und Vorschriften erstellt.

Für die schadlose Beseitigung des Oberflächenwassers wurde von einer befestigten privaten Verkehrsfläche von 650 m² und einer rechnerisch ermittelten Sickersmulde von 70 m² ausgegangen.

Die tatsächliche Verkehrsfläche beträgt nur 595 m². Das ergibt eine überschüssige Versickerungsfläche von rd. 6 m² und bietet somit zusätzliche Sicherheit.

Auch die Grundstückseigentümer sind gemäß Wasserhaushaltsgesetz für die ordnungsmäßige Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet, wenn die Gemeinde nicht den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage vorschreibt.

Sollte dagegen verstoßen werden, können bei entsprechender Beweislage Schadenersatzforderungen an den Verursacher gestellt werden.

Erschließung des Baugebietes „Am Oberheufeld“ über die Straße „Neue Wiese“

Es wird darauf hingewiesen, dass die Straße „Neue Wiese“ eine dem öffentlichen Verkehr gewidmete Gemeindestraße ist. Sie nimmt Erschließungsfunktion für die angrenzende Wohnbebauung wahr und ist von jedem unter Einhaltung des geltenden Straßenverkehrsrechts befahrbar und nutzbar.

Die Kosten der laufenden Straßenunterhaltung trägt die Stadt und nicht die Anwohner. Es ist festzustellen, dass die Straße bereits heute erhebliche Schäden durch eine Bauweise, die nicht modernen Anforderungen an einen modernen Straßenausbau genügt, aufweist.

Sollte die Straße „Neue Wiese“ erneuert werden, so würden alle Grundstücke straßenausbaupflichtig, die von dem Ausbau bevorteilt werden. Nach Einschätzung der Verwaltung handelt es sich bei der privaten Planstraße um eine „eigenständige Anlage“ nach Beitragsrecht. Somit wären die Anwohner der Privatstraße bei der Erneuerung der Straße „Neue Wiese“ nicht beitragspflichtig.

Plaggeneschboden

Das neue Baugebiet liegt auf einem Plaggeneschboden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung. Gleiches gilt auch für den bebauten südlichen Teil von Suttorf. Plaggenesche sind Böden,

die das Ergebnis einer fast tausendjährigen Form der Bodenbewirtschaftung darstellen. Es wurden Heide- oder Grasplaggen aus der Umgebung abgehoben, als Einstreu für die Viehställe benutzt und dann als Dünger auf die umliegenden Felder gebracht. Dadurch entstanden im Laufe der Zeit in Suttorf Bodenerhöhungen von 40 cm bis 70 cm.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist am südöstlichen Siedlungsrand eine Wohnbaufläche von rd. 1,8 ha einschl. 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 u.a.m.).

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

Der verbleibende Plaggeneschboden und die Freiflächen im besiedelten Gebieten bieten genügend Möglichkeiten, die Entstehung der Plaggenesche nachzuvollziehen.

Da ein Plaggeneschboden durch andere Wirtschaftsformen in der Landwirtschaft nicht mehr ersetzt werden kann, ist es ein probates Mittel, durch Aufwertung der Landschaft den Kompensationsbedarf zu decken.

Als Kompensationsbedarf sind bei Plaggeneschböden allgemein Versiegelungen und Teilversiegelungen im Verhältnis 1 : 1 zu bemessen.

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

Die Kompensationsverträge für den Eingriff in Natur und Landschaft liegen vor und werden für angemessen gehalten.

Beschlussfassung des Verwaltungsausschusses am 16.07.2012

1. Den Abwägungsvorschlägen zum Bebauungsplan Nr. 889 „Am Oberheufeld“, Stadt . Neustadt a.Rbge., Stadtteil Suttorf, wird stattgegeben.
2. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 889 „Am Oberheufeld“ einschließlich Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
3. In der Begründung zum Bebauungsplan Kapitel 7.4.2 ist der Satz „Die erforderliche Rückhaltekapazität soll rd. 2,0 m³ je 100 m² abflusswirksamer Fläche betragen.“ Durch den Satz „Die erforderliche Rückhaltekapazität muss mindestens 2,0 m³ je 100 m² abflusswirksamer Fläche betragen.“ zu ersetzen.
4. Im Bereich der privaten Verkehrsfläche sind insgesamt 3 Parkplätze vorzuhalten

Beantwortung nur der wesentlichen Stellungnahmen zum Verfahren gemäß § 4 (2) BauGB (vom 10. September 2012 bis einschl. 10. Oktober 2012)

Region Hannover

Der Hinweis aus der Sicht der Naherholung, dass die Fahrradroute 7 über die Straße „Neue Wiese“ führt, wird positiv aufgenommen. Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Aus naturschutzrechtlicher Sicht werden zur Planung keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Landkreisverband Hannover e.V.

Es wird befürchtet, dass es bei Realisierung der Kompensationsfläche an der L 193 zu vermehrten Wildunfällen kommt.

Bei der Anlage einer Ackerbrache auf der östlichen Straßenseite der L 193 ist jedoch eher davon auszugehen, dass weniger Wild die Straße wechselt, zumal durch den höheren Gehölz- und Waldanteil die Mehrzahl des Wildes hier leben wird, und weniger Anlass für das Wild besteht, die Straßenseite hinüber in die kahle Leineau zu wechseln.

PLEdoc GmbH

Der Hinweis, dass sich an dem östlich an der externen Kompensationsfläche (Flurstück 60, Flur 5, Gemarkung Suttorf) angrenzenden Wirtschaftsweg die Ferngasleitung Nr. 91/1/1 mit einem Schutzstreifen von 8 m Breite befindet, ist in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen worden. Eine Gefährdung der Ferngasleitung ist durch die Anlage einer Kompensationsfläche nicht gegeben.

Zuständig für die Ferngasleitung ist nicht mehr die E-ON sondern die Open Grid Europe GmbH in Essen.

Den Anregungen, dass Nebenanlagen und bauliche Anlagen nicht im 3 m breiten Streifen entlang der Plangebietsgrenze errichtet werden dürfen, wurde wie auch im Verfahren gemäß § 4 (1) BauGB gefolgt. Ebenso bedürfen jegliche Maßnahmen im Bereich der Schutzstreifenzone einer Genehmigung durch den Betreiber der Ferngasleitung. Abgesichert sind die Auflagen durch § 6 der textlichen Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan.

Lediglich die Notwendigkeit der Übersendung von detaillierten Bauzeichnungen für Gebäude, die innerhalb der durch Baugrenzen festgelegten bebaubaren Flächen errichtet werden sollen, wird hier nach wie vor nicht gesehen. In die Baugenehmigung wird jedoch als Hinweis aufgenommen, rechtzeitig vor Baubeginn den Betreiber der Ferngasleitung zu informieren.

Das Merkblatt für die Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen ist zur Beachtung der Begründung und dem Umweltbericht als Anlage beigelegt.

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt

Es wird darauf hingewiesen, dass das Baugebiet durch gewerbliche Geräuschemissionen stark vorbelastet ist.

Für die vorhandene Windkraftanlage sind gemäß lärmtechnischer Berechnung an der Südspitze des Baugebietes passive Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen.

Die Biogasanlage liegt südlich des Neubaugebietes in einer Entfernung von ca. 1.100 m und somit außerhalb schädigender Lärmeinflüsse.

Unter Ziffer 2.c.2 des Umweltberichts wird außerdem darauf hingewiesen, dass Geruchs-, Staub- und Lärmmissionen bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen auftreten können und ohne Geltendmachung von Schadensansprüchen hinzunehmen sind.

Anlieger der Straße „Neue Wiese“ am Neubaugebiet „Am Oberheufeld“

Die zum Verfahren gemäß §§ 3 und 4 (1) BauGB geäußerten Anregungen werden weiterhin geltend gemacht.

Dem wird nicht gefolgt. Die Beschlüsse des Verwaltungsausschusses gemäß § 1 (7) BauGB zu den Stellungnahmen gemäß §§ 3 und 4 (1) BauGB in seiner Sitzung am 16.07.2012 haben weiterhin Bestand und werden zum Satzungsbeschluss dem Rat noch vorgelegt. Der Anregung, einen 3. Parkplatz im Neubaugebiet festzusetzen, wurde gefolgt.

Hinsichtlich der Bedenken zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers wird darauf hingewiesen, dass der wassertechnischen Berechnung eine private Verkehrsfläche von 650 m² zugrunde lag, die tatsächliche Verkehrsfläche aber nur 595 m² beträgt. Die mit 70 m² bemessene Versickerungsfläche hätte nur 64 m² groß sein müssen. Somit steht eine zusätzliche Fläche von rd. 6 m² als weitere Sicherheit zur Verfügung.

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

Dipl.-Designer Manfred Krug im Namen der Anlieger

Es wird gefordert, dass der Schwerlastverkehr ausschließlich über den „Grasweg“ und dann nur ein kurzes Stück über die „Neue Wiese“ bis zur Planstraße geführt wird.

Die Straße „Neue Wiese“ ist allerdings eine öffentlich gewidmete Gemeindestraße für deren Unterhaltung allein die Stadt Neustadt a. Rbge. zuständig ist.

Die Fahrbahn ist für den Begegnungsverkehr zu schmal; insbesondere im Einmündungsbereich „Am Grasweg“ reichen die Schleppkurven nicht aus. Zur Abwehr von vermeidbaren Schäden hat sich der Erschließungsträger des neuen Baugebietes gemäß Vorgabe der Stadt verpflichtet, die Zufahrt der Baufahrzeuge ausschließlich über die Strecke „Twachtweg“ und „Neue Wiese“ vorzunehmen.

Eine Regelung des Verkehrs hinsichtlich der geplanten privaten Hochbaumaßnahmen ist jedoch rechtlich nicht möglich.

Die Reparaturkosten im Rangierbereich der Einmündung zur privaten Planstraße werden auf 18.000 € geschätzt. Der Erschließungsträger hat sich vertraglich verpflichtet, von den zu erwartenden Kosten pauschal einen Anteil von 6.500 € zu übernehmen. Die verbleibenden Kosten werden von der Stadt Neustadt a. Rbge. übernommen.

Die beitragsrechtliche Situation bei einer zukünftigen Erneuerung der Straße bleibt hiervon unberührt. Weder die Straße „Neue Wiese“ noch der „Graseweg“ sind derzeit im Dorferneuerungsprogramm der Stadt aufgenommen.

Die Straße „Neue Wiese“ mit 8 cm starker Betonpflasterung auf Sandbett stellt im ländlichen Bereich der Stadt keinen Sonderfall dar. Es ist der übliche Aufbau einer dörflichen Erschließungsstraße aus den 50er und 60er Jahren.

Eine Sperrung von Teilbereichen der Straße „Neue Wiese“ für den Schwerlastverkehr ist nicht zu begründen. Es liegen auch keine atypischen Gegebenheiten vor, die eine derartige Maßnahme rechtfertigt.

Herr Karl-Heinz Grote, Mitglied des Orsrates Suttorf

Herr Grote bemängelt überwiegend die nach seiner Ansicht begangenen Formfehler in der Ortsratssitzung am 04.07.2012 und im Protokoll. Diese wurden von der Verwaltung der Stadt Neustadt a. Rbge. widerlegt.

Weiterhin wurden von Herrn Grote fehlende sachdienliche Aussagen zum Schattenschlag von Windkraftanlagen bemängelt.

Gemäß Gutachten des Ingenieurbüros Bremer/Fiedler aus Barsinghausen wurden daraufhin die Schattenschläge der in Betrieb befindlichen Windkraftanlage Nordex N 43 und der geplanten Windkraftanlage Vestas V 112 berechnet. Als Stichtag für die Berechnung wurde der 21. Dezember gewählt, da an diesem Tag die Sonne ihren Tiefstand im Jahr erreicht hat und deshalb der Schattenwurf die maximale Länge besitzt.

Als Ergebnis ist festzustellen, dass das Plangebiet in beiden Fällen vom Schattenschlag nicht betroffen ist.

Der Schattenschlag der in Betrieb befindlichen Anlage endet ca. 200 m vor dem neuen Baugebiet und der Schattenschlag der geplanten Anlage ca. 125 m.

Herr Grote beanstandete, dass das neue Baugebiet privat erschlossen wird.

Ihm wurde mitgeteilt, dass in § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB geregelt ist, dass Verkehrsflächen sowohl als öffentliche als auch private Flächen festgesetzt werden können. Da in diesem Fall relativ wenig private Baugrundstücke von der Planstraße erschlossen werden, bleibt es aus Kostengründen bei der privaten Erschließung.

Weitere Anregungen und Bedenken des Herrn Grote waren nicht auf den Bebauungsplan bezogen und daher auch nicht abwägungsrelevant.

Herr Grote hat auch die Kommunalaufsicht von seinen Anregungen und Bedenken in Kenntnis gesetzt.

Die zum Verfahren gemäß § 4 (2) BauGB abgegebenen Stellungnahmen wurden teilweise berücksichtigt oder mit stichhaltiger Begründung zurückgewiesen. An den Grundzügen der Planung hat sich nichts geändert.

Dem Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB steht somit nichts entgegen.

Beurteilung der Umweltbelange

Aufgrund der geplanten Nutzungen waren folgende Gutachten, technische Berechnungen und zusätzliche Erläuterungen bei der Durchführung der Umweltprüfung notwendig bzw. nützlich:

- Bodengutachten
- Wassertechnische Berechnung
- Faunistisches Gutachten
- Kompensationsvertrag und Grunddienstbarkeiten
- Schalltechnische Berechnung von Windkraftanlagen
- Berechnung des Schattenschlages von Windkraftanlagen
- Wasserrechtsantrag gemäß § 10 WHG
- Vertrag zum Einheimischenmodell

- Auflagen der Open Grid Europe GmbH hinsichtlich der Inanspruchnahme des Schutzstreifens entlang der Ferngasleitung
- Auflagen der Denkmalschutzbehörde bei Baumaßnahmen im Neubaugebiet
- Bewertung des Landschaftsbestandes
- Plaggeneschboden
- Zufahrt der Baufahrzeuge zum Plangebiet

Erhebliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB sind nicht vorhanden. Im südlichen Bereich des Plangebietes werden aufgrund der Lärmimmissionen einer vorhandenen Windkraftanlage passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die Versickerungsmulde für die schadloose Abführung des Niederschlagswassers ist mit 70 m² ca. 6 m² größer bemessen als notwendig und bietet somit eine zusätzliche Sicherheit. Der Wasserrechtsantrag gemäß § 10 WHG ist bei der Region Hannover gestellt worden.

Von den Naturschutzverbänden und der unteren Naturschutzbehörde wurden keine Bedenken hinsichtlich der Bebauung des Plaggeneschbodens geltend gemacht. Als Kompensation wurden Ackerflächen für Sukzessionen zur Verfügung gestellt und vertraglich gesichert.

Für die Absicherung der notwendigen Kompensationsflächen sind von den Grundstückseigentümern die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Region Hannover als untere Naturschutzbehörde vorgenommen worden. Auf den benannten Flächen sind danach alle anderen als die vorgeschriebene Nutzung für den Naturschutz auszuschließen.

Für die vorhandene und geplante Windkraftanlage sind die Schattenschläge berechnet worden. Sie haben für das Plangebiet keine Auswirkungen.

Die Auflagen von Open Grid Europe GmbH hinsichtlich der Inanspruchnahme des Schutzstreifens für bauliche und pflanzliche Maßnahmen aller Art sind in die Planung aufgenommen worden, nicht jedoch die Zusendung der Baupläne für die Häuser entlang der Erdgasleitung. Die Bauherren erhalten jedoch mit der Baugenehmigung den Hinweis, den Leitungsträger rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren.

Das Plangebiet liegt in einem archäologisch sensiblen Bereich. Die in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführten Auflagen sind zur Sicherung eventueller Funde einzuhalten.

Für die Zufahrt zum neuen Baugebiet über die Straße „Neue Wiese“ ist eine Lösung gefunden worden, die die Anlieger von Instandsetzungskosten verschont. Lediglich der Erschließungsträger der neuen Planstraße hat sich vertraglich verpflichtet, von den ca. 18.000 € Gesamtkosten einen Anteil von 6.500 € zu übernehmen. Außerdem hat er sich verpflichtet, die Zufahrt der Baufahrzeuge nur über die Straßen „Grasweg“ und „Neue Wiese“ zur Planstraße zu führen.

Eine Verkehrslenkung von Baufahrzeugen für den Bau der Privathäuser ist rechtlich nicht möglich.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat die Unterhaltungspflicht für die Straße „Neue Wiese“ und trägt alle weiteren Instandsetzungskosten, soweit sie nicht einem Neuausbau gleich kommen.

Die Bebauung des Neubaugebietes erfolgt nach dem Einheimischenmodell.

Abwägungsvorgang

Die im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen wurden nach Abwägung aller Belange in den Bebauungsplan und den Kompensationsvertrag übernommen.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen im Außenbereich werden durch vertragliche Absicherung erfüllt.

Das gesamte Niederschlagswasser wird gemäß WHG wegen des hohen Grundwasserstandes über Flächen- und Muldenversickerung schadlos in den Untergrund abgeführt. Lediglich vom Erschließungsweg des Flurstücks 111/2, Flur 3 wird das Niederschlagswasser auf einer Teilfläche von 112 m² in das Gewässer III. Ordnung an der Straße „Neue Wiese“ zugeführt (Direktanlieger).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Umwelteinwirkungen keine erheblichen Nachteile für die geplante Nutzung entstehen.

Den Anliegern auf der Südostseite der Straße „Neue Wiese“ wird allerdings tlw. die freie Sicht in die Agrarlandschaft genommen. Hiefür besteht aber kein Rechtsanspruch.

Andere Planungsmöglichkeiten

Die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten des Stadtteils Suttorf wurden schon im Rahmen der Flächennutzungsplanung eingehend geprüft. In der Ortslage selbst sind die noch verbliebenen Freiflächen weitgehend durch landwirtschaftliche Betriebe blockiert.

Die Prüfung ergab, dass am Südostrand der Ortslage eine Siedlungsentwicklung zu einer sinnvollen Ortsrandarrondierung führt und mit bedingt durch die Ferngasleitung eine Zäsur zwecks Erhaltung der Kulturlandschaft im Südosten der Ortslage bildet.

Alternativstandorte sind unter den vorgenannten Prämissen nicht erkennbar.

Hannover, den 20.02.2013

gez. Jonck

.....

Jonck