

Stadt Neustadt a. Rbge.
Stadtteil Suttorf
Ergänzungssatzung
„Haverkamp“
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3
Baugesetzbuch (BauGB)
mit Begründung
- beglaubigte Abschrift -

Ausgearbeitet
Hannover, im August 2009

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

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

mail: vogel@eike-geffers.de

Inhaltsverzeichnis

Ergänzungssatzung „Haverkamp“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB	3
Anlage zur Ergänzungssatzung	
„Haverkamp“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB	
(Karte mit dem räumlichen Geltungsbereich der Satzung)	4
Begründung zur Ergänzungssatzung „Haverkamp“	
1. Ziel und Zweck der Satzung	6
2. Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, Ergänzung	7
a) Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils	7
b) Ergänzung	8
3. Bestandsaufnahme	8
4. Geordnete städtebauliche Entwicklung	9
5. Begründung der Festsetzungen	10
6. Abwägung der betroffenen Belange	11
Verfahrensvermerke	16

Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Suttorf
Ergänzungssatzung „Haverkamp“
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Präambel

Aufgrund des § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 17.12.2008 (BGBl. I, S. 2586), und auf Grund der §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) i.d.F. vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2009 (Nds. GVBl. S. 366), hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am 12.11.2009 die folgende **Ergänzungssatzung „Haverkamp“** § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB und die Begründung dazu beschlossen.

§ 1
räumlicher Geltungsbereich

Durch die Satzung wird die „Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ für einen Teilbereich von Suttorf auf der Südostseite des Haverkampswegs festgelegt. Sie umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 128/1, Flur 1, Gemarkung Suttorf.

Der Verlauf der Grenze ergibt sich aus der Karte, die dieser Satzung als Anlage beigefügt ist. Die Anlage ist Bestandteil der Satzung.

§ 2
überbaubare Grundstücksfläche

Die Fläche, die in der als Anlage beigefügten Karte durch die eingezeichnete Baugrenze eingegrenzt ist, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

§ 3
höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind höchstens zwei Wohnungen in Wohngebäuden zulässig.

§ 4
Erhaltungsbindung, Anpflanzung von Bäumen, Ausgleichsmaßnahme

1. Für die als „Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen“ bezeichneten Flächen, deren Abgrenzung sich aus der als Anlage beigefügten Karte ergibt, werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25.b) BauGB Bindungen für die Erhaltung von Bäumen festgesetzt. Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten und zu pflegen.
2. Ausnahmen von der Erhaltungsbindung gem. Abs. 1 können zugelassen werden, wenn von dem Baum eine Gefahr für Personen oder Sachen ausgeht, wenn der Baum krank ist, oder ein öffentliches Interesse an der Beseitigung des Baumes besteht. Für Bäume, deren Fällen ausnahmsweise zugelassen wird, ist dann Ersatz zu pflanzen, wenn der Gesamteindruck einer geschlossenen Baumgruppe bzw. -reihe verloren geht (in der Fläche mindestens ein Baum / 36 m² bzw. in einer Reihe ein Baum / 6 lfm). Als Ersatzbäume sind standortgerechte, heimische Laubbäume (Erle, Esche, Eiche) als Hochstämme mit einem Mindestumfang von 16 – 18 cm nachzupflanzen, zu erhalten und zu pflegen.

3. Für die als „Fläche für das Anpflanzen von Bäumen“ bezeichneten Flächen, deren Abgrenzung sich aus der als Anlage beigefügten Karte ergibt, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25.a) BauGB das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Die Bepflanzung ist überwiegend mit hochstämmigen Obst- und Wildobstbäumen (Stammumfang 12/14 cm) durchzuführen (vgl. die Pflanzliste in der Begründung). Dabei ist je 60 m² mindestens ein Baum zu pflanzen. Die angepflanzten Bäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Über die „Fläche für das Anpflanzen von Bäumen“ ist eine Zufahrt vom Haverkampsweg zum südöstlich angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Teil des Flurstücks 128/1 zulässig.
4. Das Anpflanzen von Bäumen ist eine Ausgleichsmaßnahme für die bauliche Nutzung der Außenbereichsfläche, die sich auf dem Flurstück 128/1, Flur 1, Gemarkung Suttorf, befindet.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover in Kraft.

Neustadt a. Rbge., den 19.11.2009

Siegel

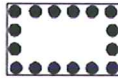
gez. U. Sternbeck

Bürgermeister

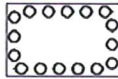
Planzeichenerklärung

— Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils

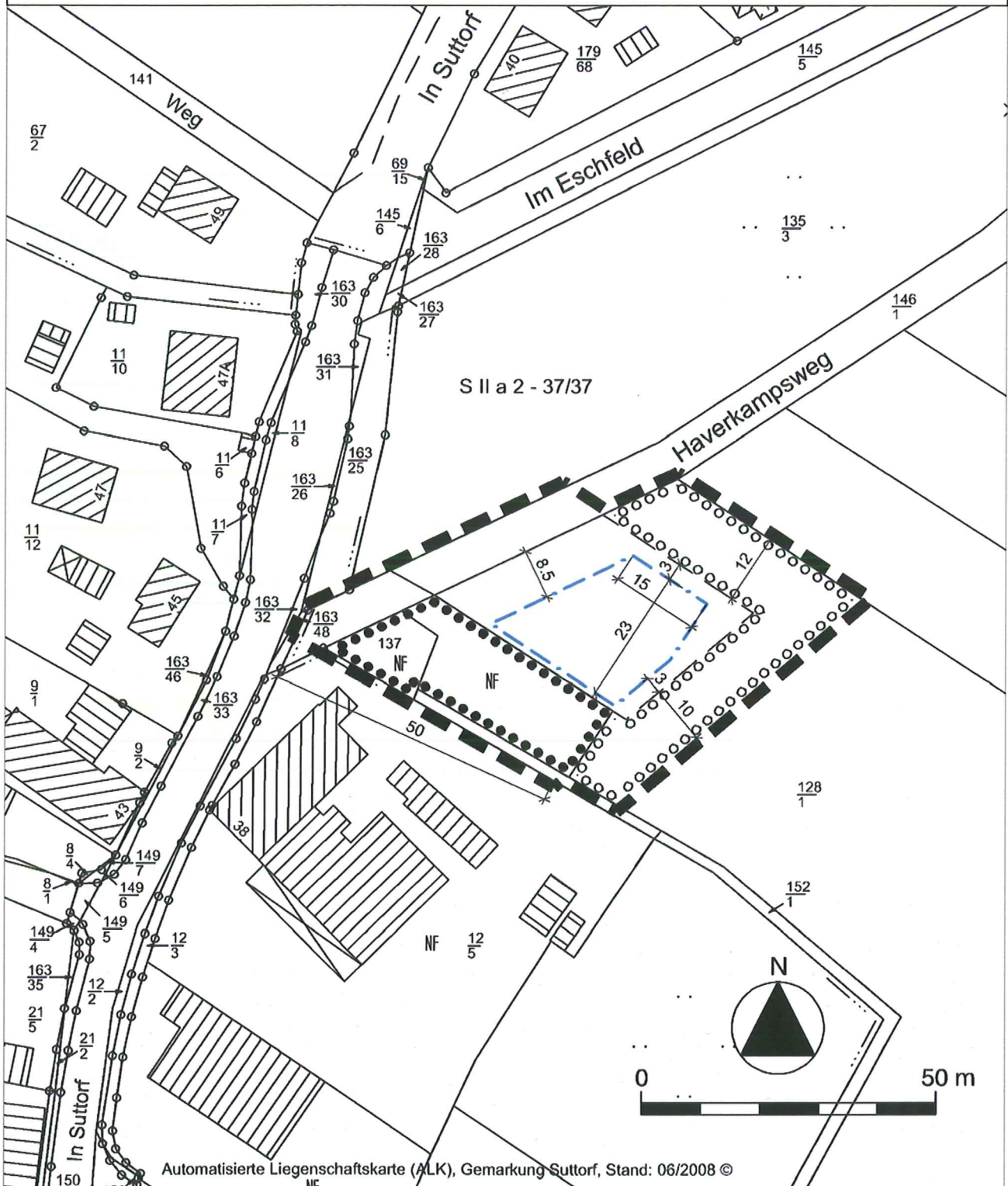
--- Baugrenze
Vgl. § 2 der Satzung!



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
Vgl. § 4 der Satzung!



Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen
Vgl. § 4 der Satzung!



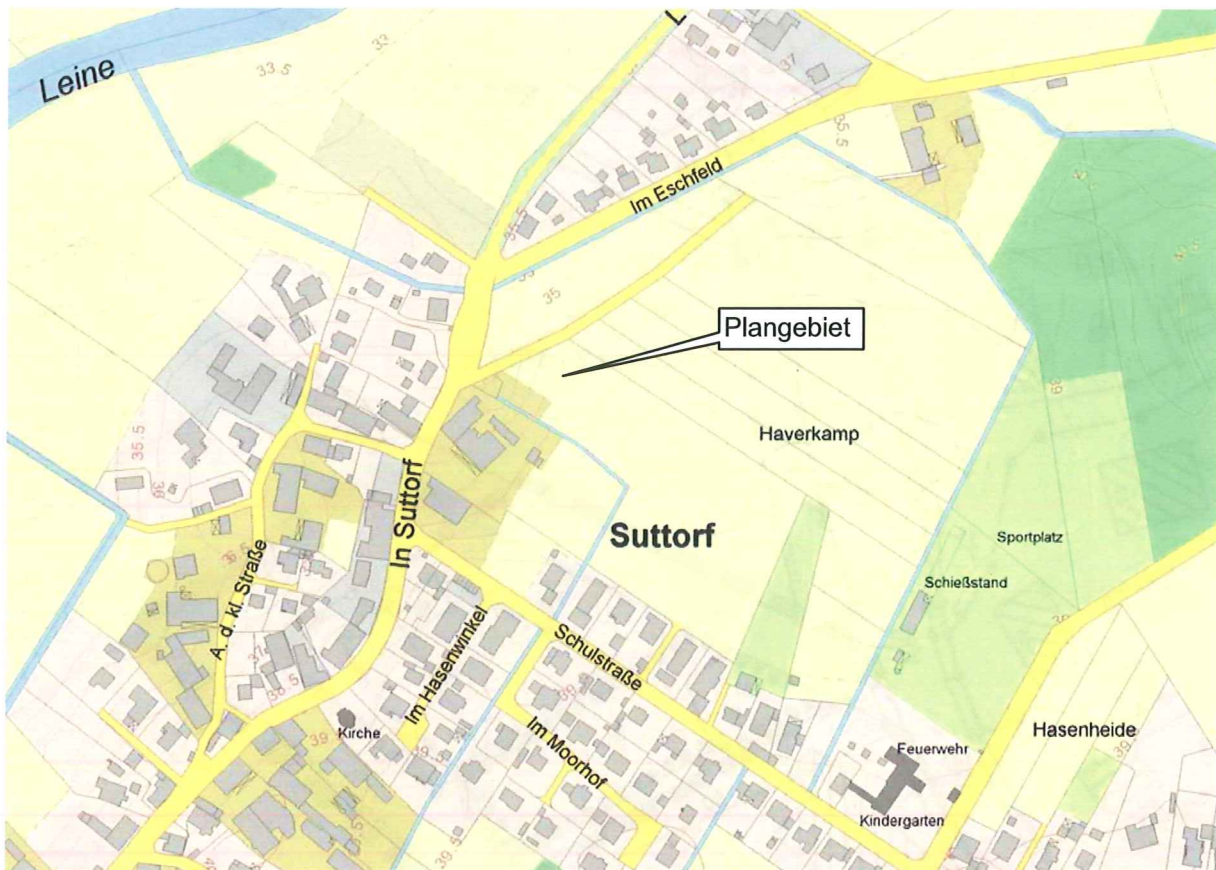
Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Gemarkung Suttorf, Stand: 06/2008 ©

Stadt Neustadt a. Rbge.
Anlage zur Ergänzungssatzung "Haverkamp"
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Begründung zur Ergänzungssatzung „Haverkamp“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

1. Ziel und Zweck der Satzung

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst Flächen im Stadtteil Suttorf im Anschluss an die Hofstelle „Lübbert“, südöstlich des Haverkampswegs. (vgl. den folgenden Kartenausschnitt).



Übersichtsplan der Lage des Plangebiets

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2008 LGN GLL

Anlass für die Planung ist der Wunsch des bisherigen Betriebsinhabers der Hofstelle Lübbert auf dem Flurstück 128/1 für sich und seine Frau ein „Altenteiler-Wohnhaus“ zu errichten. Aus mehreren Gründen kommt für das geplante Vorhaben eine Genehmigung als „privilegiertes Vorhaben“ gem. § 35 Abs. 1 BauGB nicht in Frage. Die Stadt hält das geplante Vorhaben in unmittelbarer Nachbarschaft zur landwirtschaftlichen Hofstelle für städtebaulich vertretbar. Sie hat sich daher entschlossen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben über eine Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zu schaffen.

Ziel der Satzung ist, im Stadtteil Suttorf eine Ergänzung der Bebauung zuzulassen, die sich harmonisch an die bestehende Bebauung auf der Ostseite der Straße „In Suttorf“ (L 193) anfügt. Dazu wird im Anschluss an die vorhandene Bebauung ein weiteres Wohnhaus zugelassen. Außerdem wird der erhaltenswerte Baumbestand im räumlichen Geltungsbereich der Satzung gesichert.

Mit der Satzung legt die Stadt für einen kleinen Teilbereich des Stadtteils Suttorf die Grenze des „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ eindeutig fest. Es werden einzelne Flächen, die dem Außenbereich zuzurechnen sind, zur Abrundung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Voraussetzung für die Einbeziehung von Flächen im Außenbereich: Sie

müssen „durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt“ sein (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB). Vgl. dazu die Erläuterungen unter Abschnitt 2.b.

Zweck der Ergänzungssatzung ist es, eindeutig festzulegen, welche Flächen noch bebaut werden können. Für die Randbereiche der Ortsteile gelten entweder die Vorschriften über das Bauen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) oder über das Bauen im Außenbereich (§ 35 BauGB). Während innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile eine Bebauung, die sich „einfügt“, allgemein zulässig ist, ist im Außenbereich eine Bebauung grundsätzlich nicht zulässig. Für die Frage, welche Bebauung in diesem Teil Suttorfs noch zulässig ist, kommt es also entscheidend auf die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils an. Diese Grenze wird mit der Satzung eindeutig festgelegt.

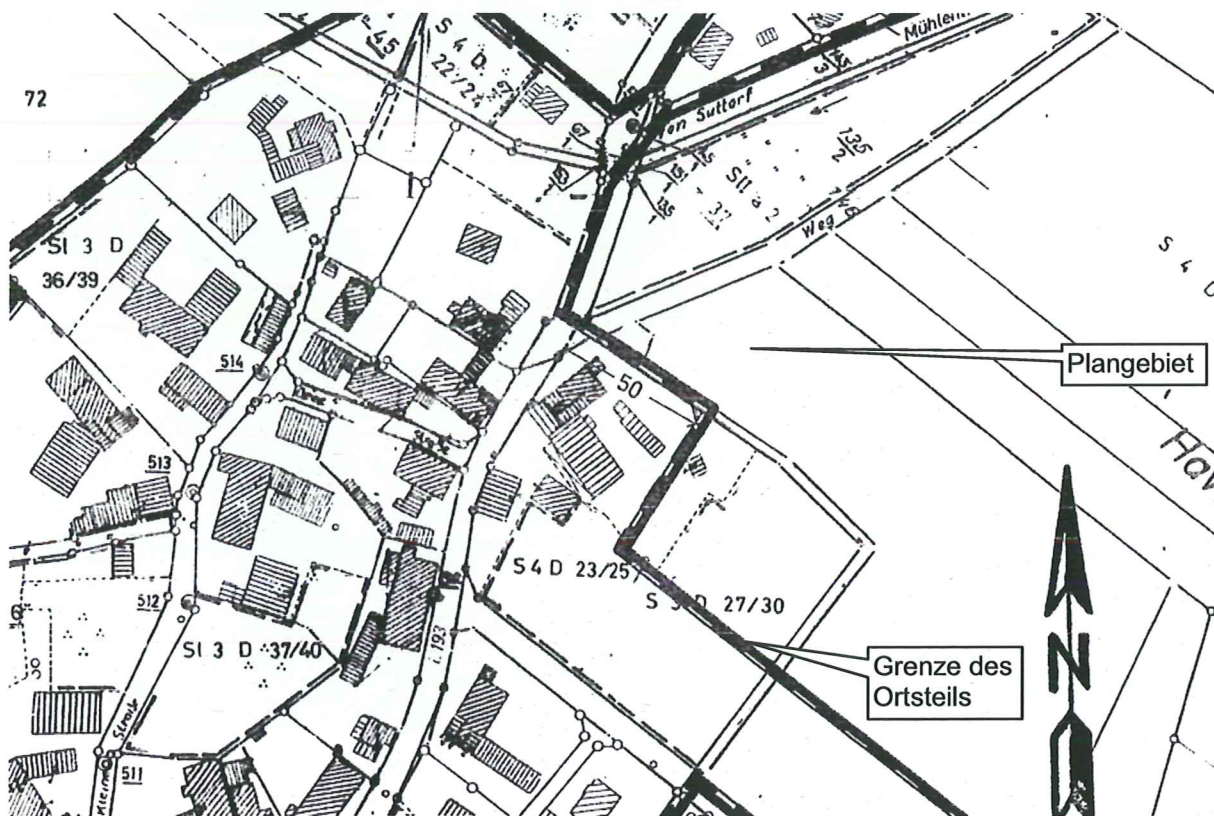
Vorhaben im räumlichen Geltungsbereich der Satzung müssen die Festsetzungen dieser Satzung einhalten. Sie werden im Übrigen künftig nach § 34 BauGB beurteilt, d. h. sie sind nur zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Eigenart der näheren Umgebung ist geprägt durch die landwirtschaftlichen Hofstellen und die Wohnbebauung im Dorf.

Außerdem müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Ob ein Vorhaben diese Voraussetzungen erfüllt, kann erst im Baugenehmigungsverfahren abschließend beurteilt werden.

2. Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, Ergänzung

a) Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils

Die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ergibt sich aus der „Satzung der Stadt Neustadt a. Rbge. über die Abgrenzung von Teilen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Stadtteil Suttorf der Stadt Neustadt a. Rbge.“ (vgl. den folgenden Planausschnitt).



Ausschnitt aus der Satzung der Stadt Neustadt a. Rbge. über die Abgrenzung von Teilen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Stadtteil Suttorf

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung gelten die Vorschriften über das Bauen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB). Eine Bebauung, die sich „einfügt“, ist allgemein zulässig.

b) Ergänzung

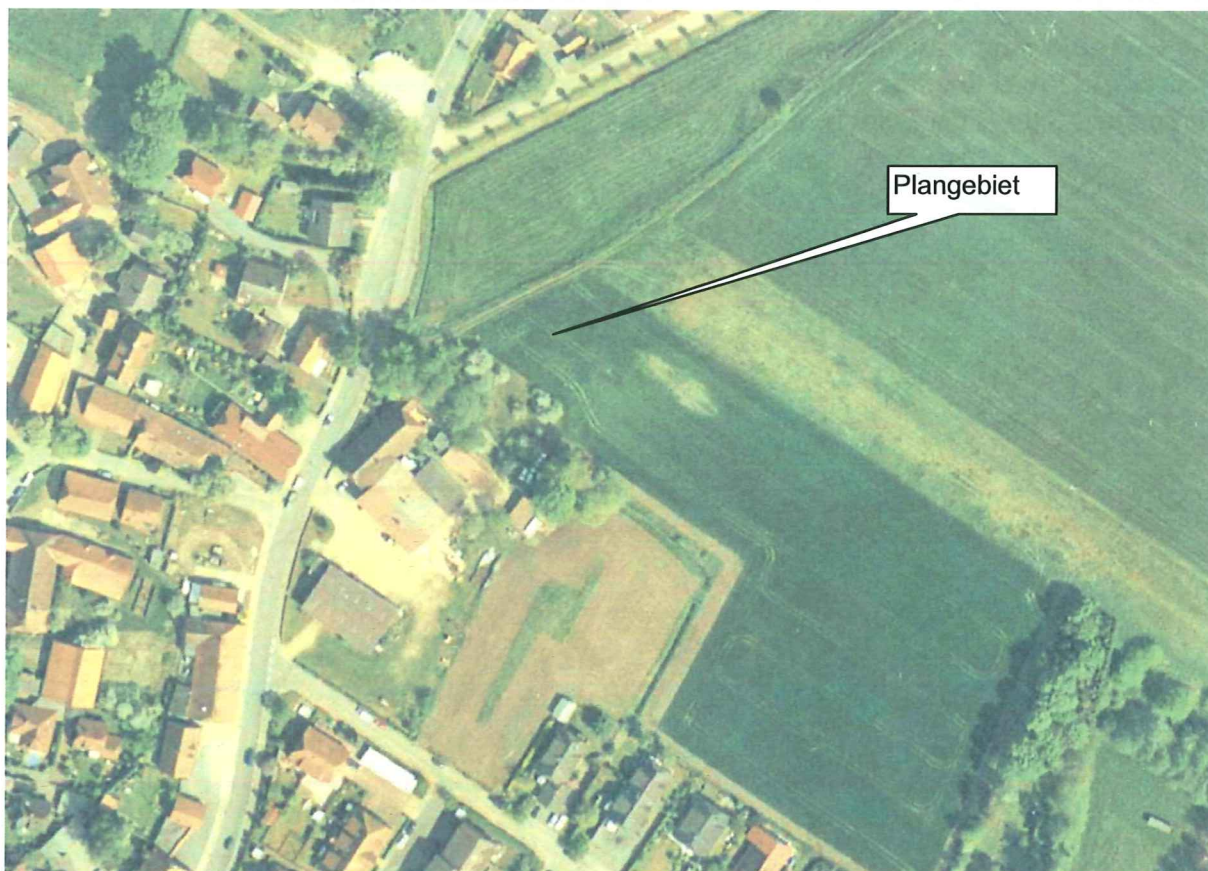
Die Ergänzungssatzung erfasst eine Grundstücksbreite und -tiefe im Anschluss an das bebaute Grundstück „In Suttorf 38“. Es handelt sich um eine rd. 40 m tiefe Fläche des Flurstücks 128/1 auf der Südostseite des Haverkampswegs. Am Westrand nimmt die Ergänzungssatzung die in der bestehenden Satzung geregelte Bautiefe auf.

Außerdem wird der Abschnitt des Feldwirtschaftswegs „Haverkamp“, der der Erschließung des geplanten Grundstücks dienen soll, in die Satzung einbezogen.

Diese Flächen sind dem Außenbereich zuzurechnen. Hier gelten also derzeit die Vorschriften über das Bauen im Außenbereich (§ 35 BauGB). Eine Bebauung ist grundsätzlich nicht zulässig. Aus der Sicht der Stadt können diese Flächen aber in den im Zusammenhang bauten Ortsteil einbezogen werden. Sie sind durch die landwirtschaftlichen Hofstellen und die Wohnbebauung beiderseits der Straße „In Suttorf“ und durch die Wohnbebauung auf der Nordseite der Straße „Im Eschfeld“ geprägt.

3. Bestandsaufnahme

Das Flurstück 128/1 wird zum überwiegenden Teil als Acker genutzt. Lediglich am Südwestrand, im Anschluss an die landwirtschaftliche Hofstelle, gibt es eine Obstwiese. Auf dem Flurstück 137 stehen einige große Erlen und eine große Esche (vgl. das folgende Luftbild).



Luftbild vom Plangebiet, Stand Mai 2006

Quelle: Digitale Orthophotos der Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen (LGN)

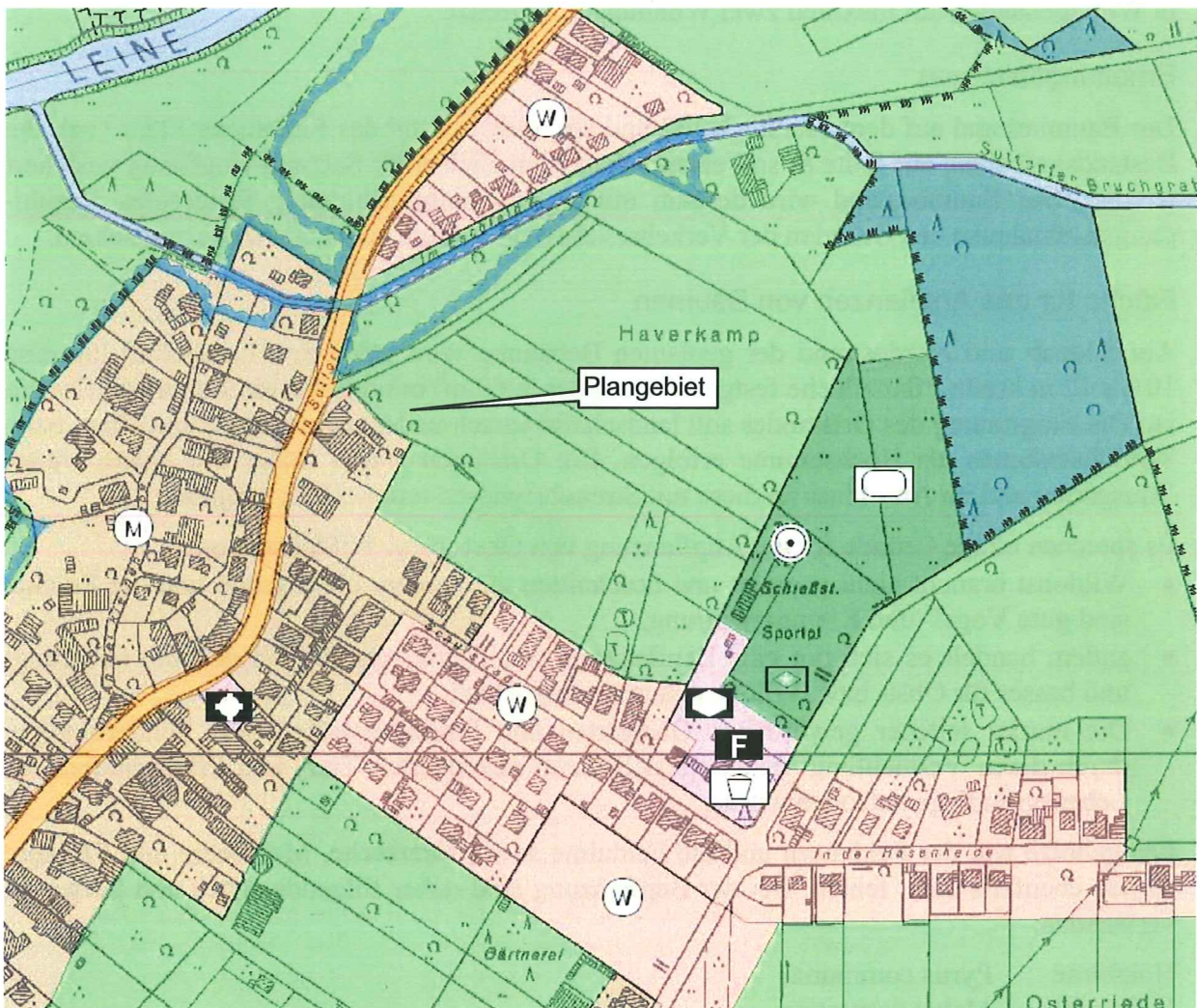
Zwischen der Hofstelle Lübbert und dem Flurstück 128/1 verläuft auf dem Flurstück 152/1 ein offener Graben, der ab dem Flurstück 137 verrohrt ist. Das Flurstück 152/1 ist im Eigentum der Stadt Neustadt a. Rbge.

Im Plangebiet gibt es außerdem noch Teile der Wegeparzelle „Haverkamp“ (Flurstück 146/1). Es handelt sich um einen nicht befestigten Feldwirtschaftsweg, der ebenfalls im Eigentum der Stadt Neustadt a. Rbge. ist.

4. Geordnete städtebauliche Entwicklung

Die Außenbereichssatzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein (§ 35 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. ist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. (vgl. den folgenden Planausschnitt). Es grenzt unmittelbar an die gemischten Bauflächen, die beiderseits der Straße „In Suttorf“ dargestellt sind. Die Bebauung an der Straße „In Suttorf“ ist geprägt durch landwirtschaftlichen Hofstellen und Wohnhäusern.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (M 1 : 5.000)

Der Flächennutzungsplan stellt die Bodennutzung nur in den Grundzügen dar. Die parzellenscharfe Abgrenzung verschiedenartiger Flächen gehört nicht zu den Grundzügen. Die geringe Abweichung des räumlichen Geltungsbereichs der Satzung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans berührt die Grundzüge nicht. Die Satzung ist daher mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

5. Begründung der Festsetzungen

Gem. § 34 Abs. 5 BauGB können in der Ergänzungssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 getroffen werden. Von dieser Möglichkeit macht die Stadt Gebrauch, um die Ziele der Satzung zu erreichen:

Überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend den Zielen der Satzung soll die Erweiterung der Bebauung unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes erfolgen. Um dies sicherzustellen, wird eine überbaubare Grundstücksfläche auf der Ackerfläche festgesetzt.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Bei der Größe der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist auch die Errichtung eines Wohnhauses mit mehreren Wohnungen (Mehrfamilienhaus) möglich. Aufgrund der geplanten Erschließung über den vorhandenen Feldwirtschaftsweg soll Zu- und Abgangsverkehr in größerem Umfang vermieden werden. Deshalb wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal zwei Wohnungen begrenzt.

Erhaltungsbindung

Der Baumbestand auf dem Flurstück 137 und am Südwestrand des Flurstücks 128/1 (vgl. die Bestandsaufnahme auf Seite 8) soll entsprechend den Zielen der Satzung langfristig gesichert werden. Der Baumbestand wird deshalb mit einer Erhaltungsbindung festgesetzt. Verjüngungsmaßnahmen aus Gründen der Verkehrssicherheit werden ausnahmsweise zugelassen.

Fläche für das Anpflanzen von Bäumen

Am Südost- und Nordostrand der geplanten Bebauung wird zur freien Landschaft hin eine 10 bis 12 m breite Pflanzfläche festgesetzt, auf der je 60 m² mindestens ein Baum zu pflanzen ist. Die Eingrünung des Ortsrandes soll landschaftstypisch und standortgerecht mit Obst- bzw. Wildobstbäumen als Hochstämme erfolgen. Die Ortslagen waren früher mit einem Gürtel Hausgärten und im Anschluss an diese mit Streuobstwiesen und Feldern umgeben.

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

- Wildobst braucht nicht geerntet und beschnitten zu werden, blüht schön und die Früchte sind gute Vogel- und Kleintiernahrung,
- zudem handelt es sich um eine Bepflanzung von Acker, der für Waldbäume überdüngt und besser für Obst- bzw. Wildobstbäume geeignet ist.
- Die immer seltener gewordenen Obstgärten und Streuobstwiesen sind Sonderbiotope, durch deren Vernichtung vielen speziell daran angepassten Tier- und Pflanzenarten die Lebensgrundlage entzogen wurde.

Feldgehölze wie der Feldahorn und die Feldulme sowie Eberesche, Mehlbeere und Elsbeere sollten ebenfalls nicht fehlen. Bei der Bepflanzung sind daher folgende Arten und Sorten zu verwenden:

Holzbirne	<i>Pyrus communis</i>
Holzapfel	<i>Malus domestica</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Feldulme	<i>Ulmus carpinifolia</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>

- Äpfel:* Boskop, Graue Herbstrenette, Baumann's Rote Winterrenette, Cox Orange, Freiherr von Berlepsch.
Birne: Clapps Liebling, Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Köstliche aus Charneux, Pastorenbirne.
Kirschen: Große Schwarze Knorpelkirsche, Kassins Frühe.

6. Abwägung der betroffenen Belange

Mit der Satzung soll die Bebauung in Suttorf geringfügig ergänzt werden. Davon sind folgende Belange betroffen:

Wohnbedarf

Die Satzung erleichtert das Bauen auf der noch unbebauten Fläche am Haverkampsweg. Sie dient damit der **Deckung der Wohnbedürfnisse** der ortsansässigen Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Das ist das wesentliche Ziel der Satzung.

Nach den Zielen der Raumordnung ist die Siedlungsentwicklung in ländlich strukturierten Siedlungen wie Suttorf grundsätzlich auf den nachweislichen örtlichen Bedarf (Eigenentwicklung) zu begrenzen. Auf das Grundstück, für das durch die Satzung neue Baurechte geschaffen werden, wird das Einheimischenmodell der Stadt Neustadt a. Rbge. angewandt. Dies wird durch Abschluss eines Vertrages mit dem Grundstückseigentümer sichergestellt.

Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die Satzung sichert eine erhaltenswerte Grünfläche am Ortsrand. Durch die Bepflanzung des neuen Ortsrandes mit einer ortstypischen Obstwiese wird ein harmonischer Übergang von der geplanten in die freie Landschaft erreicht. Die Satzung fördert damit die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB). Das ist ein weiteres Ziel der Satzung.

Erschließung

Die geplante Bebauung auf dem Flurstück 128/1 kann über den Haverkampsweg erschlossen werden, der im Eigentum der Stadt ist. Dazu ist ein Gestattungsvertrag mit der Stadt abzuschließen. Der Haverkampsweg ist bereits mineralisch befestigt und soll auch zukünftig so bleiben. Die Einmündung des Haverkampswegs liegt innerhalb der für die Ortslage von Suttorf festgesetzten Ortdurchfahrt für die Landesstraße L 193 (km 2,450 bis 3,500).

Private Grundstückszufahrten werden von Müllfahrzeugen nicht benutzt. Der Müll muss daher zur Straße „In Suttorf“ gebracht werden. Das ist bei der geringen Entfernung von weniger als 20 m zumutbar.

Die Belange des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser und der Abfallentsorgung sind aufgrund der vorhandenen Erschließung in Suttorf berücksichtigt. Der Stadtteil ist an die zentrale Wasserversorgung, an die Elektrizitätsversorgung und an die zentrale Schmutzwasserbeseitigung angeschlossen. Für die geplante Bebauung muss das vorhandene Leitungs- und Kanalnetz geringfügig erweitert werden. Die Löschwasserversorgung mit 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden kann aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden.

Eine geordnete Oberflächenentwässerung ist möglich: Das auf dem Baugrundstück anfallende Oberflächenwasser sollte möglichst wie bisher an Ort und Stelle versickert werden. Ist dies aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich, kann das Oberflächenwasser gem. § 73 Abs. 1 NWG in den Graben am Südwestrand des Plangebiets eingeleitet werden.

Hochwasserschutz

Nördlich des Haverkampswegs gibt es ein gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Es ist im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen (vgl. den Planausschnitt auf

Seite 9). Auswirkungen auf das Plangebiet sind nicht zu erwarten. Selbst bei einem 100-jährigen Hochwasser werden aufgrund der Höhenverhältnisse die Flächen im Plangebiet nicht überflutet.

Immissionsschutz

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung erfordern vor allem die Vermeidung oder Minderung von Emissionen und Immissionen (Immissionsschutz). Sie erfordern auch die Umweltvorsorge:

Im Plangebiet können schutzbedürftige Nutzungen z. B. Wohnen entstehen, die vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche bewahrt werden müssen. Emittierende Nutzungen mit Gewerbelärm, die zu unzumutbaren Belästigungen führen könnten, sind im Plangebiet und seiner Nachbarschaft weder vorhanden noch geplant. Im Plangebiet gibt es jedoch die Immissionen, die durch die landwirtschaftlichen Betriebe im Ort und bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen. Sie müssen als ortsüblich hingenommen werden. Aufgrund der geplanten Nutzung durch den bisherigen Betriebsinhaber der Hofstelle Lübbert sind Immissionskonflikte nicht zu erwarten.

Verkehrslärm wird im Plangebiet durch die Straße „In Suttorf“ L 193 verursacht. Nach der Verkehrsmengenkarte 2005 betrug der durchschnittliche täglicher Verkehr (DTV) rd. 4.000 Kfz/24h. Der Rand des geplanten Baugrundstücks liegt rd. 25 m von der Landesstraße entfernt, der Rand der überbaubaren Grundstücksfläche rd. 35 m. Nach der Art der baulichen Nutzung in der näheren Umgebung ist das geplante Baugrundstück als Dorfgebiet (MD) einzustufen. Für die Beurteilung des Verkehrslärms ist die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ heranzuziehen. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Dorfgebiet betragen tagsüber 60 dB(A) und nachts 50/45 dB(A) (der höhere Nachtwert gilt für Verkehrslärm). Ein optimaler Schallschutz ist erreicht, wenn die Orientierungswerte eingehalten werden. Diese Werte werden tagsüber in einem Abstand von rd. 32 m und nachts in einem Abstand von rd. 28 m zur Landesstraße eingehalten. Damit wird deutlich, dass fast auf dem gesamten Baugrundstück ein optimaler Lärmschutz möglich ist.

Eingriffsregelung

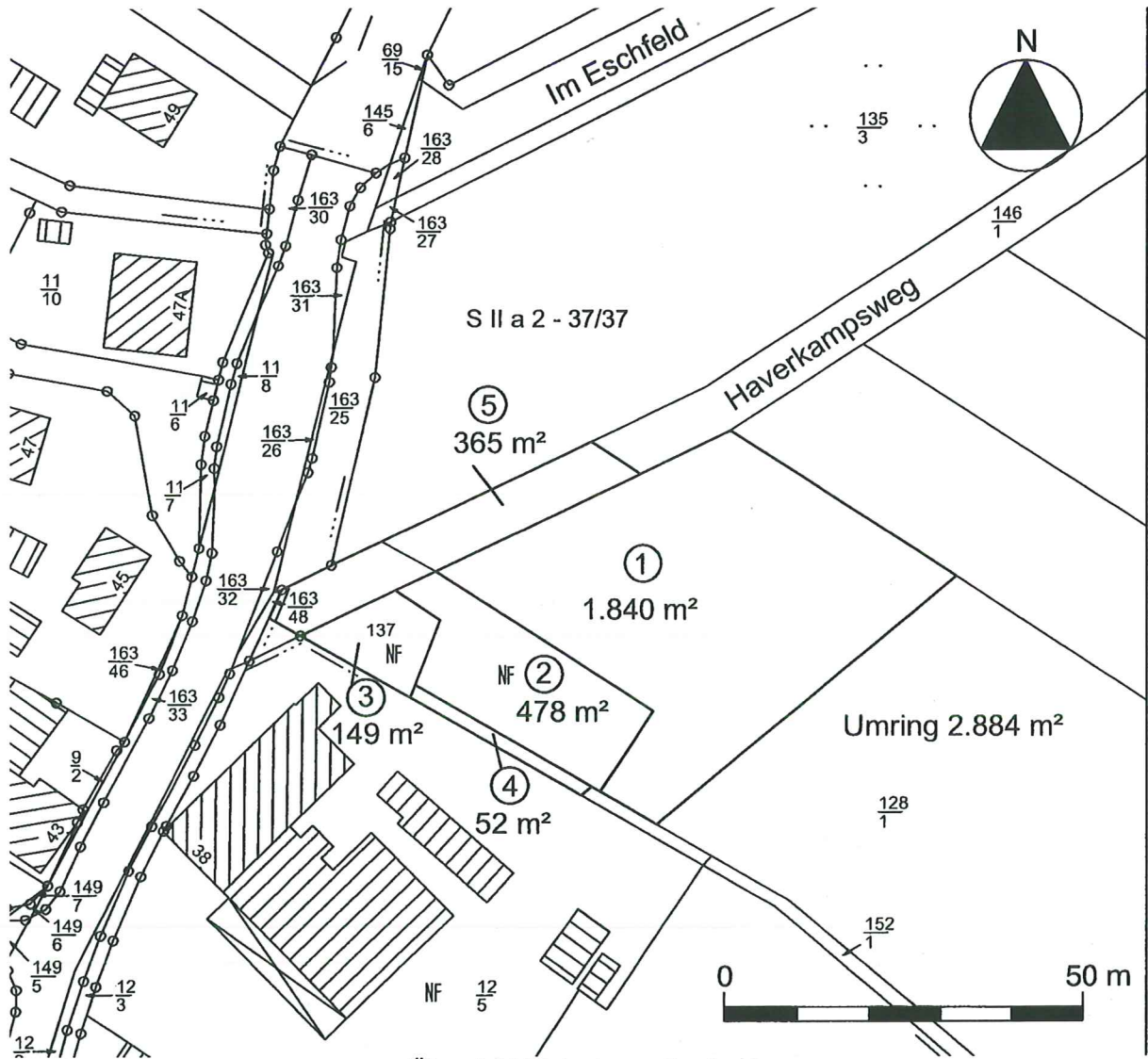
Bei den folgenden Ausführungen orientiert sich die Stadt an der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“, die die Landesregierung Nordrhein-Westfalen 1996 herausgegeben hat und die durch die „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in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

Gem. § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB sind auf die Satzungen nach Abs. 4 Nr. 3 ergänzend § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a anzuwenden. Der vom Eingriff betroffene Raum (Untersuchungsraum) sind die bislang im Außenbereich liegenden Flächen im räumlichen Geltungsbereich der Satzung (Flurstück 137, Teile der Flurstücke 128/1, 152/1 und 146/1).

Die Ergänzungssatzung hat Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Diese Belange werden in erster Linie dadurch beeinträchtigt, dass die Satzung eine bauliche Nutzung von Freiflächen ermöglicht, auf denen bisher keine bauliche Nutzung zulässig ist. Dadurch entsteht eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Die bestehende Nutzung der Flächen im Untersuchungsraum ergibt sich aus der Bestandsaufnahme auf Seite 8: Bei dem geplanten Baugrundstück handelt es sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche. Dieser Biotoptyp hat den Grundwert 2. (vgl. den Übersichtsplan und

die Tabelle A „Ausgangszustand des Untersuchungsraums). Die Obstwiese mit einem Alter von mehr als 30 Jahren hat den Grundwert 7, die Baumgruppe auf dem Flurstück 137 mit mehr als 50 % lebensraumtypischen Arten und starkem bis sehr starkem Baumholz (Stammdurchmesser mehr als 50 cm) den Grundwert 7.



Übersicht Biotypen Bestand

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangssituation)	Code (lt. Biotypenwertliste)	Biotyp (lt. Biotypenwertliste)	Fläche (m²)	Grundwert A (lt. Biotypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1	3.1	Acker, intensiv	1.840	2	1	2	3.680
2	3.9	Obstwiese älter 30 Jahre	478	7	1	7	3.346
3	7.4	Baumgruppe	149	7	1	7	1.043
4	9.2	Graben, bedingt naturfern	52	4	1	4	208
4	7.4	3 Einzelbäume am Graben	70	7	1	7	490
5	1.4	Feldweg, mineral. befestigt	365	1	1	1	365
Gesamtfläche			2.884				
						Gesamtflächenwert A: 9.132	

Ergänzend zur Biotoptypenkartierung hat die Stadt durch die „Ökologische Schutzstation Steinhuder Meer e.V.“, Rehburg-Loccum, eine Brutvogel- und Fledermauserfassung im Bereich der Ergänzungssatzung durchführen lassen, um abschätzen zu können, inwieweit geschützte Arten von der geplanten Satzung betroffen sind (vgl. die als Anlage beigefügte Untersuchung).

Sie kommt zu dem Ergebnis, „dass das Untersuchungsgebiet für Brutvögel von geringer Wertigkeit ist. Die überplante Fläche ist hinsichtlich ihrer Größe außerdem von einem für die Brutvögel erwartungsgemäß unerheblichem Ausmaß, so dass auch die dann reduzierten Möglichkeiten zur Nahrungssuche als gering und mit geeigneten Kompensationsmaßnahmen als ausgleichbar einzustufen sind.“

Die Fledermauskartierung kommt zu folgendem Ergebnis: „Bei der Kartierung der Fledermäuse wurden zwar zwei Arten der Roten Liste Niedersachsens festgestellt, allerdings beide in geringer Zahl und über sehr kurze Zeiträume. ... Eine konkrete Bedeutung der überplanten Ackerfläche für Fledermäuse konnte nicht festgestellt werden und ist aufgrund der Strukturarmut auch weitgehend auszuschließen. Dagegen haben die angrenzenden Hofgehölze einschließlich des Obstgartens eine höhere Bedeutung als Nahrungshabitat. ... Grundsätzlich wird die Bebauung eines kleinen Bereiches für ein Wohngrundstück keine erheblichen Beeinträchtigungen für die lokalen Fledermauspopulationen nach sich ziehen, da eine Beeinträchtigung der Nahrungshabitate nicht erfolgt, bzw. Nahrungsquellen in ausreichender Größenordnung und in erwartungsgemäß hoher Qualität in der Nähe zur Verfügung stehen. Quartiere sind im Bereich der überplanten Ackerfläche von vornherein nicht zu erwarten. Aus Sicht des Fledermausschutzes steht dem Vorhaben also nichts entgegen.“

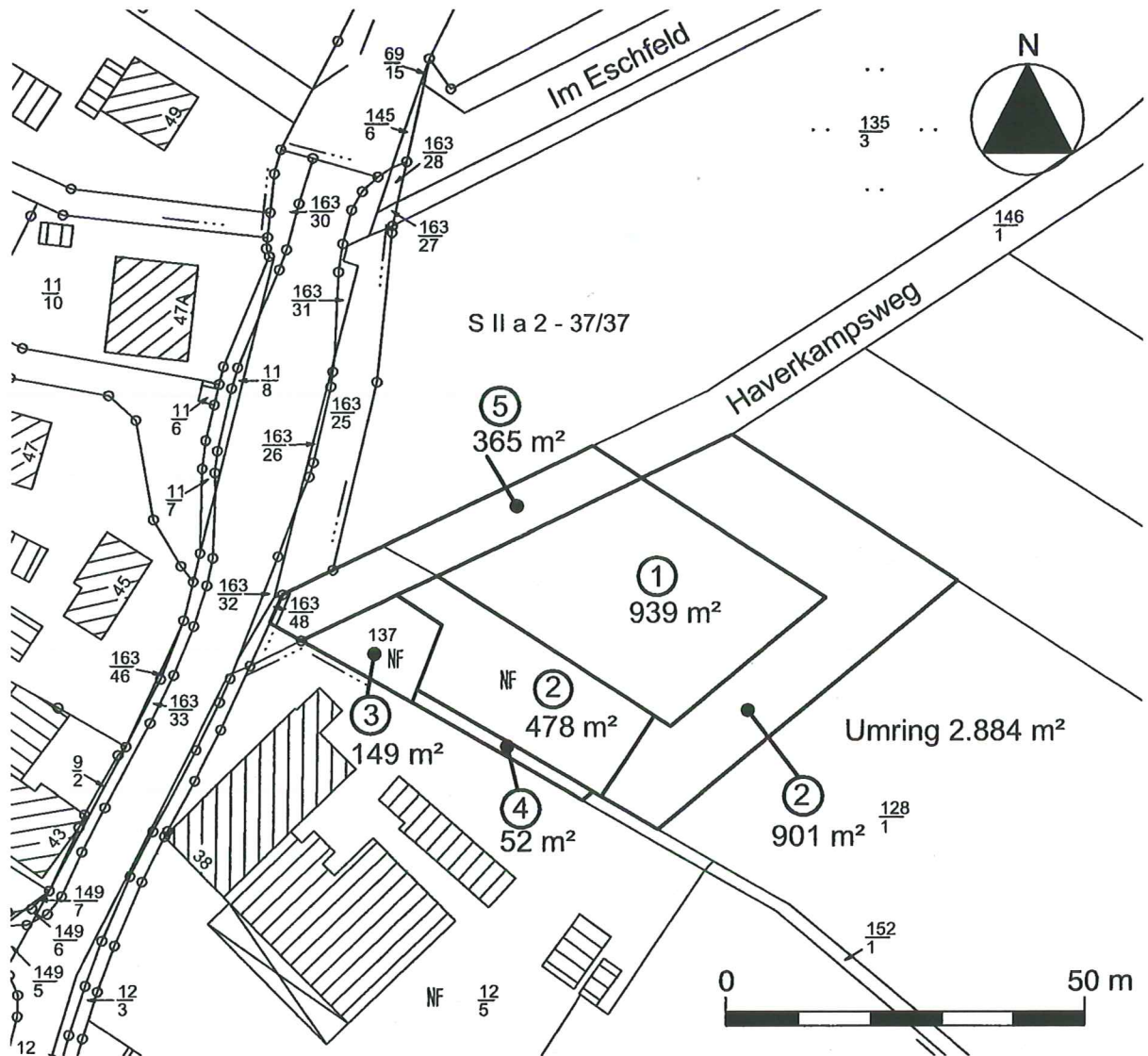
Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichsmaßnahmen

Nach der Bewertung des Ausgangszustandes erfolgt die Bewertung des geplanten Zustandes, der sich aufgrund der Festsetzungen der Satzung und des künftig anzuwendenden § 34 BauGB ergibt (vgl. den Übersichtsplan und die Tabelle B auf der folgenden Seite).

Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts entstehen durch die geplante Bodenversiegelung. Versiegelte Flächen haben den Grundwert 0, Zier- und Nutzgärten werden bei Neubauten mit dem Grundwert 2 veranschlagt. Aufgrund der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche kann von einer zulässigen Versiegelung von max. 45 % des Grundstücks ausgegangen werden. Betroffen sind insgesamt rd. 420 m², die versiegelt werden können. Diese Verschlechterung gegenüber dem Acker (Grundwert 2) bedeutet eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Sie muss ausgeglichen werden.

Am Rand des Plangebiets wird daher zum Ausgleich für diese Beeinträchtigung ein 12 bzw. 10 m breiter Streifen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Damit kann gleichzeitig eine Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes erreicht werden.

Abweichend von der festgesetzten Ausgleichsmaßnahme schlägt die Brutvogel- und Fledermauserfassung als Ausgleichsmaßnahme vor, die Nahrungsbedingungen für die beiden geschützten Beutegreiferarten Rotmilan und Schleiereule auf den verbliebenen Flächen zu verbessern und sie als Brutplatz- und Nahrungsraum für Bluthänflinge zu gestalten. Geeignet sind dafür zusätzliche Hecken mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen und einem breiten Saumstreifen (mind. 3 m beidseitig). Diesem Vorschlag wird nicht gefolgt, da die vorgesehene Anpflanzung aus Obst- und Wildobstbäumen mit heimischen Feldgehölzen auf einem Streuobstwiesenstreifen vergleichbare Nahrungs- und Brutmöglichkeiten bietet.



Übersicht Biotoptypen Planung

B. Zustand des Untersuchungsraums gem. den Festsetzungen der Satzung und gem. § 34 BauGB								
1	2	3	4a	4b	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangssituation)	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Flächenanteil (%)	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1		Baugrundstück		939				
	1.1	Gebäude, versiegelte Fläche	45	423	0	1	0	0
	4.3	Zier- u. Nutzgarten	55	516	2	1	2	1.032
2	3.9	Obstwiese, Bestand		478	7	1	7	3.346
2	7.4	Baumreihe, Planung		901	5	1	5	4.505
3	7.4	Baumgruppe, ausgelichteter Bestand		149	6	1	6	894
4	9.2	Graben		52	4	1	4	208
5	1.4	Feldweg, mineralisch befestigt		365	1	1	1	365
Gesamtfläche				2.884				
Gesamtflächenwert B:							10.350	
(Summe Sp8)								

Aufgrund der Ergänzungssatzung ergibt sich ein Gesamtflächenwert von 10.350 Punkten. Die Gesamtbilanz ergibt sich aus der Differenz der beiden Gesamtflächenwerte:

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B: 10.350 – Gesamtflächenwert A: 9.132) **1.218**

Nach der rechnerischen Gesamtbilanz ergibt sich im Plangebiet ein geringer Kompensationsüberschuss von rd. 1.200 Punkten. Der Überschuss entsteht aufgrund der Größe der geplanten Ausgleichsmaßnahme. Eine Verkleinerung der Ausgleichsmaßnahme kommt aus der Sicht der Stadt jedoch nicht in Betracht, da die Breite der Pflanzfläche für eine wirksame Eingrünung des Ortsrandes erforderlich ist.

Das **Landschaftsbild** ist von der geplanten Bebauung nur geringfügig betroffen. Durch die geplante Eingrünung werden erhebliche Beeinträchtigungen vermieden. Außerdem wird eine bestehende Eingrünung planungsrechtlich abgesichert.

Zusammenfassend ergibt sich nach Durchführung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen, die in einem Kompensationsvertrag geregelt und abgesichert werden, keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Die Ergänzungssatzung „Haverkamp“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) der Stadt Neustadt a. Rbge. und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Dipl.-Ing. Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im August 2009

gez. Vogel

Aufstellungsbeschluss und öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss hat in seiner Sitzung am 15.12.2008 die Aufstellung der Ergänzungssatzung „Haverkamp“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB beschlossen, dem Entwurf der Ergänzungssatzung „Haverkamp“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.02.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der Ergänzungssatzung „Haverkamp“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB und die Begründung dazu haben von Montag, den 23.02.2009 bis einschließlich Montag, den 23.03.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.02.2009 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Ergänzungssatzung „Haverkamp“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in seiner Sitzung am 12.11.2009 (§ 34 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den 19.11.2009

Der Bürgermeister

gez. U. Sternbeck

Siegel

Inkrafttreten

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat gem. § 34 Abs. 5 in Verb. mit § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch am 03.12.2009 im Gemeinsamen Amtsblatt für die Region Hannover und die Landeshauptstadt Hannover bekannt gemacht, dass die Ergänzungssatzung „Haverkamp“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB als Satzung beschlossen worden ist.

Die Ergänzungssatzung „Rehbürger Straße“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist damit am 03.12.2009 rechtsverbindlich geworden.

Neustadt a. Rbge., den 07.12.2009

Der Bürgermeister
i.A.

Siegel

gez. Wippermann

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Ergänzungssatzung „Haverkamp“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nicht geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den _____

Der Bürgermeister

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung der **Ergänzungssatzung „Haverkamp“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB** der Stadt Neustadt a. Rbge. und der Begründung dazu mit der Urschrift wird beglaubigt.

Neustadt a. Rbge., den _____

Der Bürgermeister