

Stadt Neustadt a. Rbge. / Stadtteil Mandelsloh
Region Hannover

Einbeziehungssatzung „Pastor-Simon-Weg“

gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB

Satzung und Begründung

Entwurf

für die Öffentlichkeitsbeteiligung
gemäß § 34 (6) i. V. m. § 3 (2) BauGB und

die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 34 (6) i. V. m. § 4 (2) BauGB

Verf.-Stand: § 34(6) i.V.m. §§ 3(2) + 4(2) BauGB § 10 BauGB

Satzung/
Begründung: 19.03.2015

Dipl.-Ing. (FH) M. Dralle
Dipl.-Geogr. K. Schröder-Effinghausen
Fachliche Begleitung: Dr.-Ing. S. Strohmeier

infraplan

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle
Telefon 0 51 41 / 9 91 69 - 30, Telefax 0 51 41 / 9 91 69 - 31

E-Mail: info@infrap.de, Internet: www.infrap.de

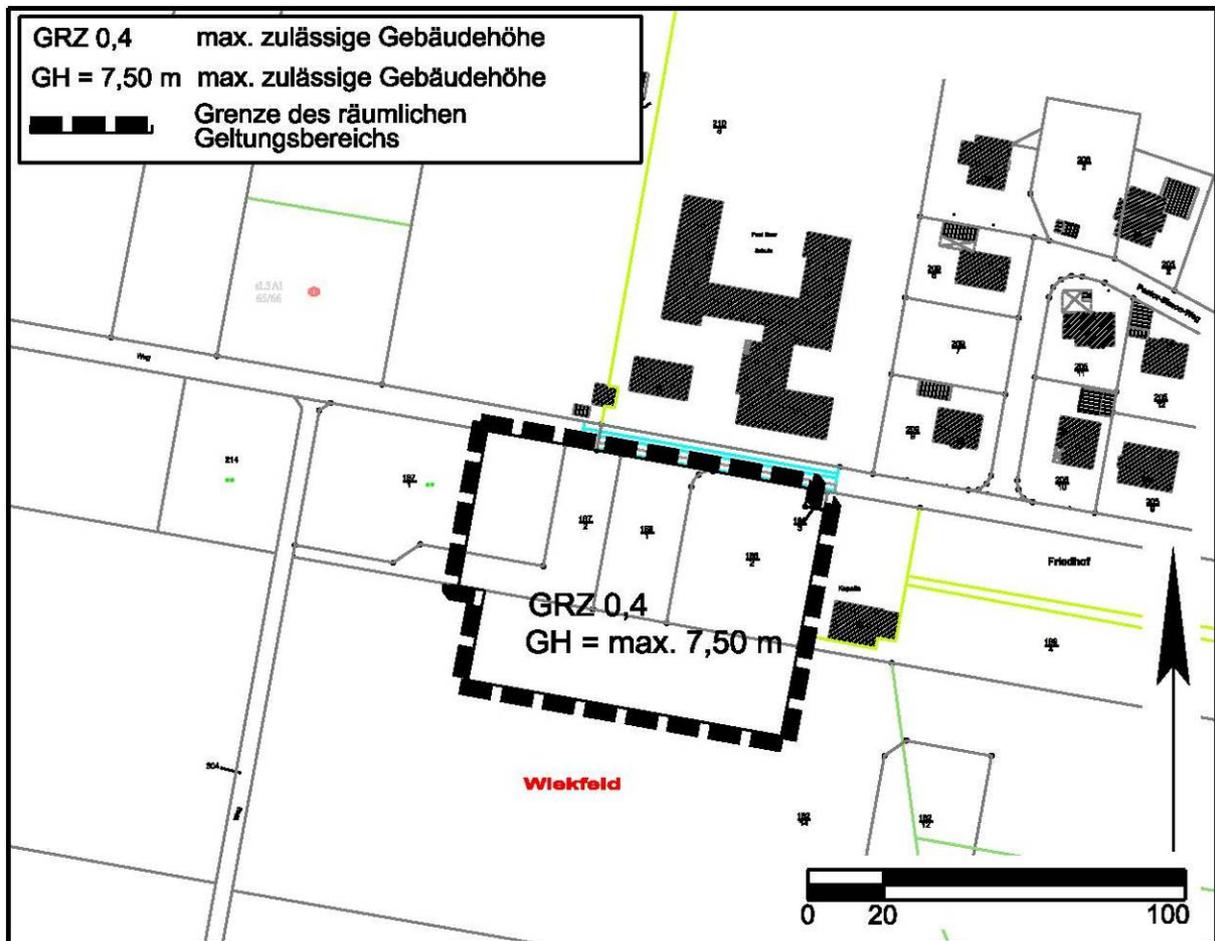


INHALT

TEIL 1: SATZUNG	1
1 Zeichnerische Festsetzungen.....	1
2 Textliche Festsetzungen.....	2
Präambel und Ausfertigung.....	3
Verfahrensvermerke	3
Wesentliche Rechtsgrundlagen	5
TEIL 2: BEGRÜNDUNG.....	6
1 Ziel und Zweck der Einbeziehungssatzung.....	6
2 Regionales Raumordnungsprogramm	7
3 Örtliche Planungen	8
3.1 Flächennutzungsplan	8
3.2 Ziele zur Entwicklung von Wohnbauland	9
3.3 Konzept seniorengerechtes Wohnen	9
4 Begründung der Festsetzungen der Einbeziehungssatzung	10
5 Ver- und Entsorgung.....	10
6 Wesentliche Auswirkungen der Satzung.....	10
7 Eingriffsregelung.....	11
7.1 Gegenwärtiger Zustand von Natur und Landschaft	11
7.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft	13
7.3 Eingriffsbilanzierung	14
7.4 Ausgleich	15
8 Hinweis	16
8.1 Archäologische Denkmalpflege.....	16

TEIL 1: SATZUNG

1 Zeichnerische Festsetzungen



2 Textliche Festsetzungen

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 (4) BauNVO genannten Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO ist gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ von max. 0,5 zulässig.
- 1.2 Maßgebend für die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist der höchste Punkt des Gebäudes/ Gebäudeteiles zur Oberkante der zur Erschließung des Grundstücks dienenden Verkehrsfläche (Pastor-Simon-Weg) in ihrem höchsten Punkt. Für die Ermittlung des höchsten Punktes der Verkehrsfläche ist nur der Abschnitt der Straße zu berücksichtigen, der an das Grundstück angrenzt.

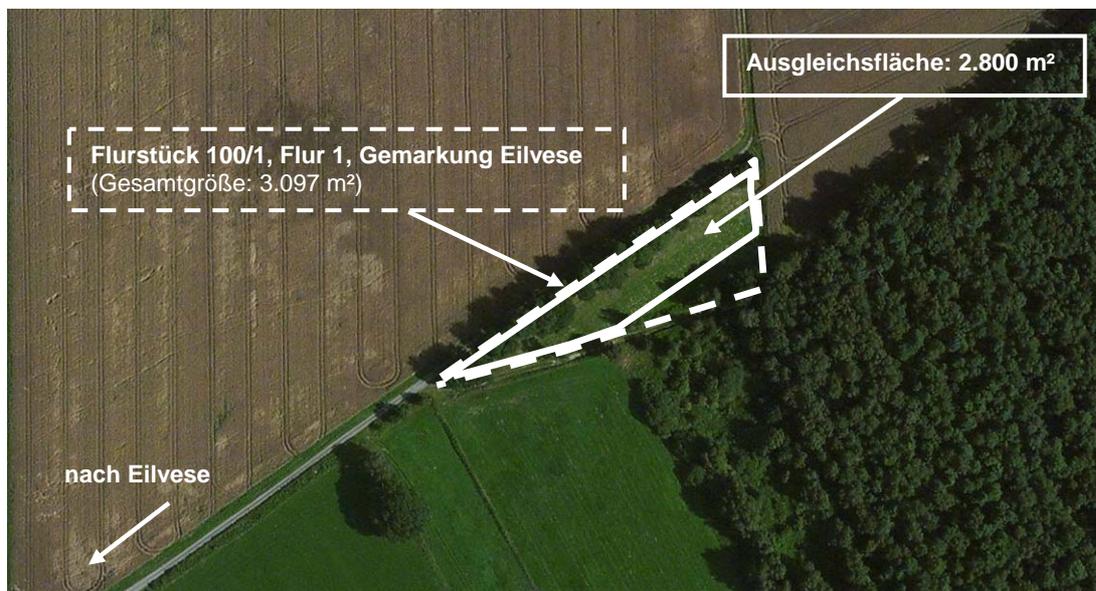
2. ANPFLANZEN VON SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Dachflächen des Gebäudes sind in einem Umfang von 2.177 m² extensiv zu begrünen. Hierfür ist ein Systemaufbau für „Steinflurrosen“ zu wählen und eine Bepflanzung bestehend aus Stauden in Kleingruppen (3er-, 5er- oder 7er-Gruppen) und flächigen Zwischenpflanzungen herzustellen.

3. MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH (§ 9 Abs. 1a BauGB; Zuordnungsfestsetzung)

Es sind 2.800 m² des Flurstücks 100/1, Flur 3 in der Gemarkung Eilvese (Gesamtgröße 3.097 m²) zu einer Ackerbrache zu entwickeln. Die erste Hälfte der Ausgleichsfläche ist nach 2 Jahren und die zweite Hälfte nach 4 Jahren zu mähen, wobei das Mähgut abzufahren ist. Alle 8 Jahre ist die betreffende Hälfte anstelle einer Mahd umzubrechen.

Sämtliche Arbeiten dürfen nur im Winterhalbjahr in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.



Lage der Ausgleichsfläche

Präambel und Ausfertigung

Auf Grund der §§ 1 (3) und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), jeweils in der zuletzt geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. die Einbeziehungssatzung „Pastor-Simon-Weg“ gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den ____.

.....
Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister
Erster Stadtrat

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am ____ beschlossen, die Einbeziehungssatzung „Pastor-Simon-Weg“ gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am ____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den ____.

.....
Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister
Erster Stadtrat

Planunterlage

Kartengrundlage: Auszug aus der Amtlichen Liegenschaftskarte (ALK), Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2014  LGLN

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Hameln-Hannover, Katasteramt Hannover

Planverfasser

Die Einbeziehungssatzung „Pastor-Simon-Weg“ gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB wurde von der infraplan GmbH ausgearbeitet.

Celle, den ____.

.....
Planverfasser/in

Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am _____. dem Entwurf der Einbeziehungssatzung „Pastor-Simon-Weg“ gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 34 (6) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____. ortsüblich bekannt gemacht.

Die Einbeziehungssatzung „Pastor-Simon-Weg“ und die Begründung haben vom _____. bis einschließlich _____. gemäß § 34 (6) i. V. m. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom _____. gemäß § 34 (6) i. V. m. § 4 (2) BauGB statt.

Neustadt a. Rbge., den _____.

.....
Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister
Erster Stadtrat

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat die Einbeziehungssatzung „Pastor-Simon-Weg“ gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB in seiner Sitzung am _____. gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den _____.

.....
Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister
Erster Stadtrat

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss der Einbeziehungssatzung „Pastor-Simon-Weg“ gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB ist gemäß § 10 (3) BauGB am _____. ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung am _____. tritt die Einbeziehungssatzung „Pastor-Simon-Weg“ in Kraft.

Neustadt a. Rbge., den _____.

.....
Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister
Erster Stadtrat

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der Einbeziehungssatzung „Pastor-Simon-Weg“ sind gemäß § 215 BauGB eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, eine beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der Einbeziehungssatzung und des Flächennutzungsplanes gemäß § 214 (2) BauGB und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 214 (3) Satz 2 BauGB nicht / geltend gemacht worden.

Neustadt a. Rbge., den ____.

.....
Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister
Erster Stadtrat

Wesentliche Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) in der Fassung vom 24. September 1980 (Nds. GVBl. 1980, 359), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Oktober 2009 (Nds. GVBl. S. 372)

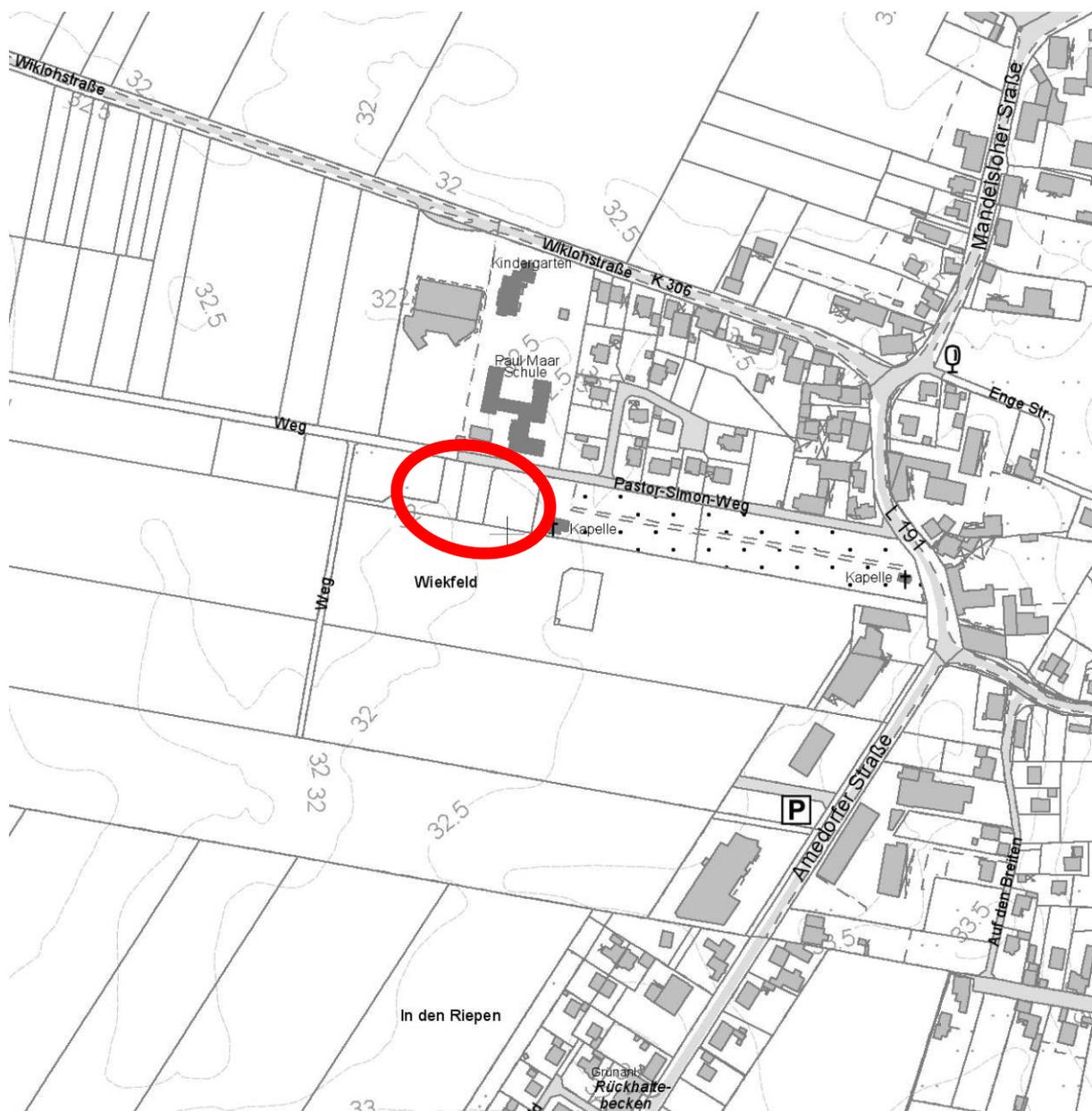
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154)

TEIL 2: BEGRÜNDUNG

1 Ziel und Zweck der Einbeziehungssatzung

Im Stadtteil Mandelsloh besteht der konkrete Bedarf zum Bau eines Senioren- und Pflegeheimes. Die bestehenden Pflegeheime im benachbarten Stadtteil Niedernstöcken (Stadt Neustadt a. Rbge.) und im Ortsteil Abbensen (Gemeinde Wedemark) sind baulich abgängig, so dass ein Ersatzbau erforderlich wird, in den die Bewohner übersiedeln können. Dieser soll im zwischen den beiden Orten befindlichen Mandelsloh entstehen. Geeignete Flächen im Innenbereich von Mandelsloh stehen für das Vorhaben nicht zur Verfügung.

Gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB kann die Stadt jedoch einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen, wenn die einbezogene Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist.



Lage des Plangebietes

(Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2014 LGLN)

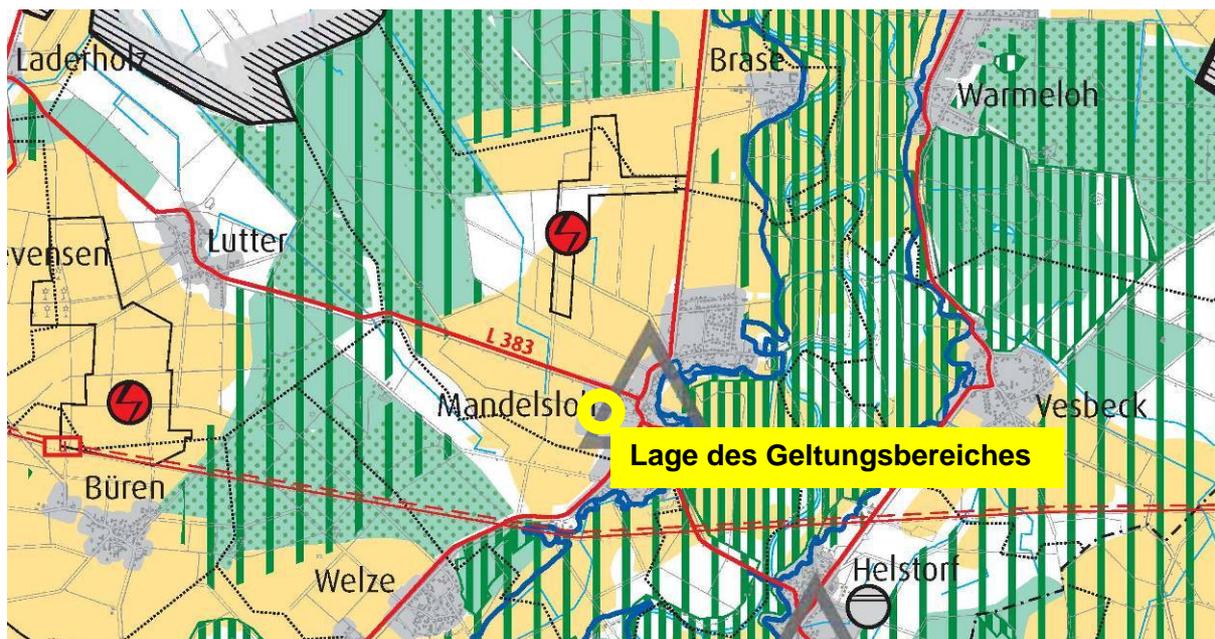
Im Westen des Stadtteils ist die Fläche südlich der Schule und des Kindergartens noch unbebaut. Dieser Bereich eignet sich für die Nutzung eines Senioren- und Pflegeheimes, da er sich einerseits Nahe des Ortskerns befindet, andererseits einen direkten Bezug zur freien Landschaft hat und von der Funktion her einen Komplex mit Schule und Kindergarten bilden kann (mögliche Synergieeffekte z. B. bei Besuchern).

Um das Senioren- und Pflegeheim in dem Bereich südlich der Schule errichten zu können, sollen die Grundstücke 186/2, 186/1, 187/2, 187/1 sowie einen Teil des Flurstücks 182/14 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich bereits eine Wohnbaufläche dar.

An den Geltungsbereich grenzt im Osten das Grundstück des Friedhofes mit Kapelle an. Östlich von Schule und Kindergarten befinden sich Wohnbauflächen. Im Süden (und Westen) grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Das geplante Senioren- und Pflegeheim fügt sich in die durch eine Gemeinbedarfs- und Wohnnutzung geprägte Umgebung ein.

2 Regionales Raumordnungsprogramm



Auszug aus dem RROP 2005, Region Hannover

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2005 für die Region Hannover ist der Stadtteil Mandelsloh als „Ländlich strukturierte Siedlung mit der Ergänzungsfunktion Wohnen“ ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines nachrichtlich dargestellten „vorhandenen und bauleitplanerisch gesicherten Siedlungsbereichs“.

In ländlich strukturierten Siedlungen mit der Ergänzungsfunktion Wohnen hebt sich die Siedlungsentwicklung anhand ihrer Bedeutung für die regionale Entwicklung von der Eigenentwicklung ab. Diese Siedlungen können die Aufgabe einer ergänzenden Siedlungsentwicklung übernehmen.

Als ein Entwicklungskriterium ist u. a. ein angemessenes Verhältnis von Wohn- und Arbeitsstätten zu

berücksichtigen. Da neue Arbeitsplätze in der Region Hannover grundsätzlich erwünscht sind, sollen in Siedlungen mit der Ergänzungsfunktion Wohnen im Sinne einer Nutzungsmischung auch Möglichkeiten zur Ansiedlung von neuen Betrieben und Einrichtungen gegeben sein, die für den Ort von speziellem Nutzen sind.

Weitere zu berücksichtigende Aspekte sind für das Plangebiet und angrenzende Bereiche im RROP nicht festgelegt.

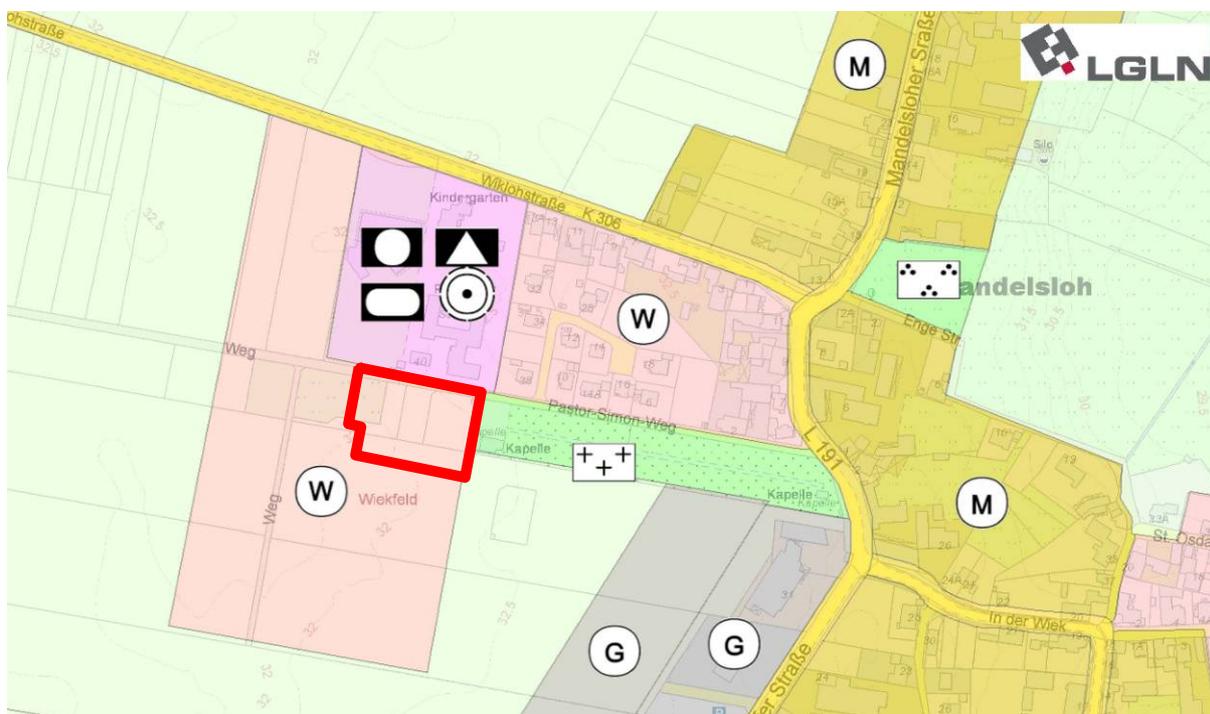
Mit der Einbeziehungssatzung wird die Errichtung eines Senioren- und Pflegeheimes vorbereitet. Damit wird den Zielen der Regionalplanung entsprochen.

3 Örtliche Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Im Rahmen der Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Pastor-Simon-Weg“ gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB sollen einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. stellt den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung als Wohnbaufläche dar. Damit ist die Entwicklung des geplanten Bereichs bereits vorgegeben und die geplante Nutzung (Senioren- und Pflegeheim) möglich. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)

3.2 Ziele zur Entwicklung von Wohnbauland

Gemäß Grundsatzbeschluss des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. vom 10.07.2014 soll die Entwicklung von Wohnbauland in der Stadt Neustadt a. Rbge. zukünftig u. a. unter Einhaltung der nachfolgend dargestellten städtebaulichen Zielsetzung vorgenommen werden:

Die Kernstadt Neustadt a. Rbge. soll als Siedlungsschwerpunkt vorrangig Wohnentwicklungsstandort sein. Die Stadtteile, die gesicherte ländliche Kleinzentren sind, sollen bedarfsgerecht eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungsentwicklung anbieten. Unter anderem wurde Mandelsloh / Helstorf als kooperierendes ländliches Kleinzentrum festgelegt. In Mandelsloh liegt dabei der Schwerpunkt der Nahversorgung mit Lebensmitteln. Im RROP 2005 ist dieser als herausgehobener Nahversorgungsstandort eingestuft. In den infrastrukturellen Bereichen ergänzen sich die beiden Stadtteile.

Durch die Wohnbaulandentwicklungsleitlinien wird keine Einschränkung der Stadtteile, sondern vielmehr eine Stärkung durch kompakte Entwicklung von ökonomischen, ökologischen und sozialen Strukturen erfolgen. Die Leitlinien zielen darauf, zukunftsfähige Stadtteile in Neustadt a. Rbge. zu entwickeln und die bestehenden funktionierenden Strukturen zu stärken.

Mit der vorliegenden Planung im Stadtteil Mandelsloh wird den Zielen zur Entwicklung von Wohnbauland in Neustadt a. Rbge. entsprochen.

3.3 Konzept seniorenrechtliches Wohnen

Der Siedlungsentwicklung kommt im Rahmen des demographischen Wandels eine hohe Bedeutung zu. Für die zunehmende Zahl älterer Menschen, aber auch für Menschen mit Behinderungen und Familien mit Kindern, wird bedarfsgerechter Wohnraum benötigt. Gebraucht wird ein Angebot unterschiedlicher Wohnformen (eigenständiges, betreutes o. stationäres Wohnen).

Im Rahmen eines Grundsatzbeschlusses wurde daher vom Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. eine konzeptionelle Bearbeitung des Themas seniorenrechtliches Wohnen angeregt.

Gemäß „Konzept seniorenrechtliches Wohnen - Stadt Neustadt a. Rbge.“ (08.12.2014) sollte aufgrund der vielseitigen Infrastrukturangebote und Versorgungsfunktionen der ländlichen Kleinzentren in diesen ein breites seniorenrechtliches Wohnraumangebot sichergestellt werden. Mit dem Konzept wird die planerische Entwicklung der ländlichen Kleinzentren als seniorenrechtliches Wohnstandorte unterstützt. Eine Entwicklung/Ansiedlung von altergerechten Wohnformen an diesen Standorten ist wünschenswert und wird empfohlen. Der Stadtteil Mandelsloh ist ländliches Kleinzentrum (vgl. Kap. 3.2 „Ziele zur Entwicklung von Wohnbauland“).

Die vorliegende Planung entspricht damit in vollem Umfang den Empfehlungen des Konzeptes seniorenrechtliches Wohnen.

4 Begründung der Festsetzungen der Einbeziehungssatzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 begrenzt. Diese Festsetzung entspricht der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze für allgemeine Wohngebiete und damit der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan (Wohnbaufläche). Die gewählte Grundflächenzahl ist erforderlich, um das konkret geplante Bauvorhaben (Senioren- und Pflegeheim) auf der vorgesehenen Fläche umsetzen zu können und nicht mehr Freifläche in Anspruch nehmen zu müssen. Da die GRZ den Vorgaben eines Wohngebietes entspricht, fügt sich das Vorhaben mit der baulichen Dichte in die Umgebung ein.

Um entsprechend der Umgebung und im Übergang zur Landschaft einen hohen Anteil an Freifläche auf dem Grundstück zu sichern, wird die mögliche Überschreitung der GRZ durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 19 (4) Satz BauNVO auf eine GRZ von max. 0,5 begrenzt. Danach können 50 % des Satzungsgebietes mit baulichen Anlagen überbaut werden.

Damit sich auch die Höhe des Gebäudes an die Umgebung mit Schule, Kindergarten und Einfamilienhäusern anpasst, wird die Gebäudehöhe auf max. 7,50 m begrenzt. Die getroffene Festsetzung berücksichtigt dabei auch das konkret geplante Vorhaben. Es ist ein 2-geschossiges Gebäude mit Flachdach vorgesehen, um den erforderlichen Bedarf an Pflegeplätzen auf den zur Verfügung stehenden Flächen decken zu können.

Darüber hinaus soll sich die Zulässigkeit von Vorhaben zukünftig nach § 34 BauGB richten. Neu entstehende Bauvorhaben sind nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen. Dadurch wird sichergestellt, dass die bestehende Bebauungsstruktur des Ortes durch das zukünftige Vorhaben nicht beeinträchtigt wird.

5 Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Bebauung entlang der Gemeindestraße „Pastor-Simon-Weg“ ist bereits komplett erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen (Trinkwasser, Strom- und Gas, Fernmeldenetz, Schmutzwasser und Abfall) sind vorhanden. Ein Anschluss der derzeitigen Außenbereichsfläche an das bestehende Ortsnetz ist möglich.

6 Wesentliche Auswirkungen der Satzung

Durch die Umsetzung der Einbeziehungssatzung und dem damit verbundenen Vorhaben ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Nachteile für die in der Umgebung des Satzungsgebietes lebenden Menschen. Der Geltungsbereich befindet sich im Westen des Stadtteils Mandelsloh. Das geplante Vorhaben (Senioren- und Pflegeheim) fügt sich in die angrenzenden Nutzungsstrukturen (Schule, Kindergarten, Wohnen) ein.

Südöstlich, östlich und nordöstlich des Satzungsgebietes befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe zum Teil mit Tierhaltung. Daher wurde von der Barth & Bitter Gutachter im Arbeitsschutz GmbH eine Prognose der Emissionen aus den Tierhaltungsbetrieben erstellt sowie die Geruchsimmissionen im Bereich des Satzungsgebietes ermittelt (Wunstorf, 27.02.2015).

Als Ergebnis wurde festgestellt, dass die Geruchswahrnehmungshäufigkeiten, die durch die landwirt-

schaftlichen Betriebe mit Tierhaltung hervorgerufen werden, innerhalb des Satzungsgebietes bei max. 9 % der Jahresstunden liegen. Der Immissionswert für Wohngebiete von 0,10 (= 10 %) wird somit nicht überschritten. Eine Beeinträchtigung der zukünftigen Nutzung innerhalb des Satzungsgebietes sowie Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungen bestehen daher nicht.

Der Geltungsbereich wird über die bereits bestehende und gewidmete Gemeindestraße „Pastor-Simon-Weg“ erschlossen. Eine Beeinträchtigung des bestehenden Verkehrsnetzes durch die Einbeziehungssatzung besteht nicht.

Um die vorhandene Wohnnutzung östlich des Geltungsbereiches (Pastor-Simon-Weg) während der Bauphase so wenig wie möglich zu beeinträchtigen ist vorgesehen, die Baustelle über einen Wirtschaftsweg von Westen her anzufahren. Die Baustellenzufahrt wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Neustadt a. Rbge. und dem Vorhabenträger sichergestellt.

Mit der Einbeziehungssatzung wird die Voraussetzung zur Ansiedlung eines Senioren- und Pflegeheimes geschaffen. Hiermit wird dem Bedarf einer Versorgung von pflegebedürftigen Menschen in Mandelsloh und Umgebung nachgekommen. Insbesondere kann kurzfristig für die Bewohner der bestehenden abgängigen Pflegeheime in Niedernstöcken und Abbensen in jeweils geringer Entfernung eine neue Wohnstätte geschaffen werden.

Damit wird den „Zielen zur Entwicklung von Wohnbauland“ sowie dem „Konzept seniorengerechtes Wohnen“ in Neustadt a. Rbge. entsprochen.

Durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung werden Teile einer intensiv genutzten Ackerfläche in Anspruch genommen. Die Umwandlung dieser Fläche in Bauland hat keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Landwirtschaft und die ländlich geprägte Siedlungsstruktur des Ortes. In der Umgebung stehen weitere Ackerflächen zur Verfügung. Die angrenzende landwirtschaftliche Fläche wird in ihrer Nutzung nicht negativ beeinträchtigt.

Die entstehenden umweltrelevanten Eingriffe werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ausgeglichen (s. Kap. 6 „Eingriffsregelung“ der Begründung).

7 Eingriffsregelung

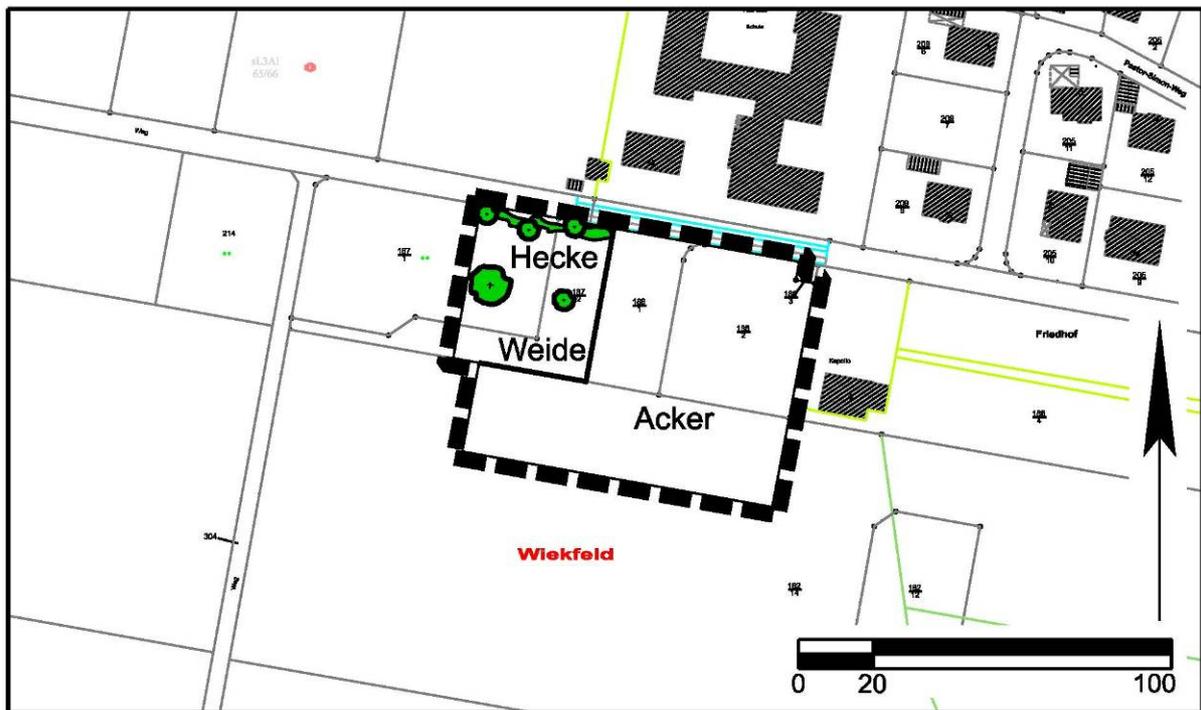
Die Eingriffsregelung gem. § 1a (2) u. (3) BauGB und die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 (1a) u. (8) BauGB sind abzuarbeiten.

Im Folgenden wird der Zustand von Natur und Landschaft beschrieben und auf der Basis der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (2008) bewertet.

7.1 Gegenwärtiger Zustand von Natur und Landschaft

Das Satzungsgebiet wird derzeit als Acker und beweidetes Grünland genutzt. Im Westen schließt sich ein ungenutztes Freizeitgrundstück mit alten Obstgehölzen an. Die Ackerfläche setzt sich weiträumig über die Grenzen des Satzungsgebietes nach Süden, Südosten und Südwesten fort. Im Norden der Weidefläche befindet sich eine überalterte Siedlungsgehölzhecke sowie in der Fläche und an der Westgrenze je ein Einzelbaum.

Das Gebiet wird im Norden vom Pastor-Simon-Weg begrenzt, woran sich nördlich ein Komplex aus Schulgebäude und Kindergarten sowie Ein- und Mehrfamilienhausgrundstücke mit Ziergärten anschließt. Im Osten des Satzungsgebietes befindet sich ein Friedhof.



Ausgangszustand innerhalb des Satzungsgebietes



Pastor-Simon-Weg, Blick Richtung Westen



Plangebiet, Blick Richtung Südwest

Grundsätzlich ist das Satzungsgebiet als Teilhabitat europäisch geschützter Vogelarten geeignet, wobei unter Berücksichtigung der Siedlungsnähe und Habitatausstattung nur vergleichsweise weit verbreitete Vogelarten (Allerweltsarten) zu erwarten sind, die nicht auf der Roten Liste Niedersachsens verzeichnet sind. Ferner kann davon ausgegangen werden, dass die Grünlandfläche angesichts der westlich und nördlich angrenzenden Gehölzreihen und -flächen lediglich eine untergeordnete Bedeutung als Jagdgebiet für Fledermäuse hat.

Das Plangebiet ist weder Bestandteil faunistisch oder avifaunistisch bedeutender Bereiche noch befinden sich solche in unmittelbarer Nähe (Internet-Daten des NLWKN 2015). Nationale oder europäische Schutzgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

Seltene oder schutzwürdige Böden sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Das Schutzz Potenzial der Grundwasserüberdeckung wird mit gering beurteilt, woraus sich ein besonderer Schutzbe-

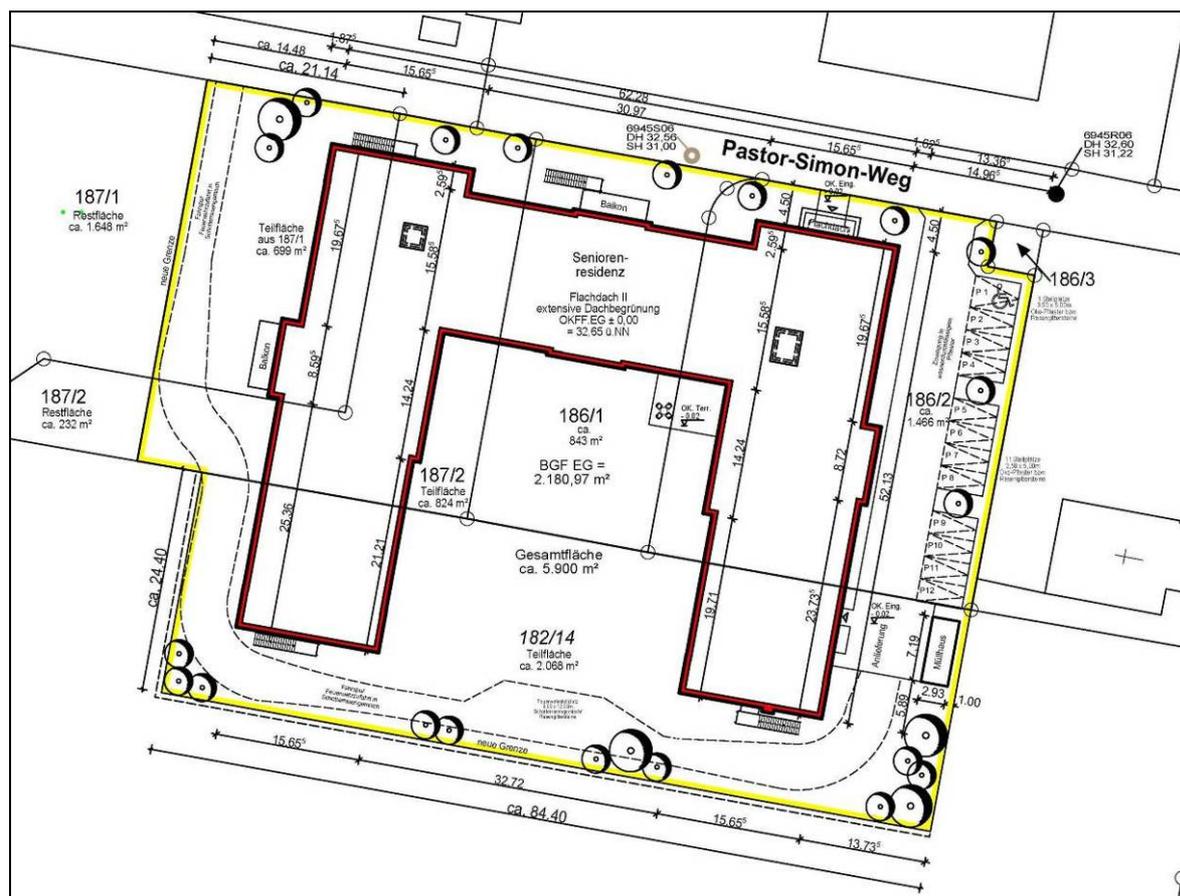
darf im Hinblick auf den Eintrag wassergefährdender Stoffe ergibt (LBEG 2015). Daher sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechende Vorkehrungen zum Schutz des Grundwassers zu treffen.

Das Satzungsgebiet weist aufgrund der Strukturarmut eine geringe Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild auf. Wertgebende Strukturelemente schließen sich mit dem Freizeitgrundstück im Westen und den Gehölzzeilen im Nordwesten an.

7.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die vorliegende Satzung bezieht die Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ein und stellt ihre Anpassung an die vorhandene Bebauung sicher. Eingriffe in Natur und Landschaft sind hierbei im Wesentlichen durch den Verlust der Gehölze und die Überbauung bis zu einer Grundfläche von max. 50 % zu erwarten, was erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen/Tiere und Boden/Wasser hat.

Die Planung sieht für die Dachfläche des Gebäudes (2.177 m²) eine extensive Dachbegrünung mit dem Systemaufbau „Steinflurrosen“ der Fa. ZinCO-Dachbegrünungssysteme vor. Diese Maßnahme wird textlich festgesetzt.



Planung gemäß der Festsetzungen der Satzung (plan- & bauwerk, Stand 12.01.15)

Um die Zerstörung von Niststätten von Brutvögeln zu vermeiden, sind Gehölzfällungen und -rodungen gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln (1. März bis 30. Sep-

tember) durchzuführen. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG wird so vermieden.

Die konkrete Planung sieht eine Begrünung des Satzungsgebietes durch Gehölzpflanzungen vor. Dadurch werden neue Gehölze in den Landschaftsraum eingebracht und ersetzen die Siedlungshecke sowie den Einzelbaum. Um die Begrünung in der Ausführung möglichst flexibel zu gestalten, wird sie nicht textlich festgesetzt. Daher kommt sie bei der Berechnung des Planungswertes auch nicht zum Ansatz.

7.3 Eingriffsbilanzierung

Unter Anwendung der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (2008) ergeben sich für das Satzungsgebiet folgende Bestands- und Planungsflächenwerte:

A. Ausgangszustand									
1	2	3a	3b	3c	4	5	6	7	
Code (lt. Biotop- typen- wertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Flä- chen- anteil (in %)	Größe Ausgangs- fläche	Fläche	Grund- wert A bzw. P (lt. Biotop- en-wertliste)	Gesamt- korrek- turfaktor	Ge- samt- wert (Sp 4 x Sp 5)	Einzel- flächen- wert (Sp 3c x Sp 6)	
3.1	Acker, intensiv, Wildkraut- arten weitgehend fehlend		4.377 m ²	4.377 m ²	2	-	2	8.754	
3.4	Intensivwiese, artenarm		1.223 m ²	1.223 m ²	3	-	3	3.669	
7.2	Hecke mit lebensraumtypi- schen Gehölzanteil < 50%		140 m ²	140 m ²	3	-	3	420	
7.4	Einzelbäume (lebensraum- typische Arten)		160 m ²	160 m ²	5	-	5	800	
Gesamtfläche				5.900 m²					
Gesamtflächenwert A:								13.643	
B. Zustand gem. der Festsetzungen der Satzung									
1.1	versiegelte Fläche (0,5) abzgl. Dachbegrünung	50 %	2.950 m ²	773 m ²	0	-	0	0	
4.2	Dachbegrünung	74 %	2.950 m ²	2.177 m ²	0	-	1	2.177	
4.5	Intensivrasen, Staudenra- batten, Bodendecker		2.950 m ²	2.950 m ²	2	-	2	5.900	
Gesamtfläche				5.900 m²					
Gesamtflächenwert B:								8.077	
C. Gesamtbilanz		Gesamtfläche B - Gesamtfläche A						-5.566	

In der Gesamtbilanz ergibt sich ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf von 5.566 Werteinheiten. Da die Ausgleichsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes ausgeschöpft sind, muss der Ausgleich außerhalb des Plangebietes erfolgen.

7.4 Ausgleich

Die Kompensation des Eingriffs erfolgt auf dem Flurstück 100/1, Flur 3 in der Gemarkung Eilvese. Es handelt sich hierbei um eine Ackerfläche mit dreieckigem Zuschnitt, die derzeit intensiv genutzt wird und im Südosten eine Gebüschgruppe aufweist. Im Norden grenzen eine Strauch-Baumhecke, im Osten und Südwesten weitere Ackerflächen sowie im Südosten eine Waldfläche an. Die Ackerfläche hat ein geringes ackerbauliches Ertragspotenzial (LBEG 2015).

Für die Kompensation des Eingriffs wird ein Anteil von 2.800 m² dieser Ackerfläche zu einer Ackerbrache entwickelt. Hierfür ist die erste Hälfte der Ausgleichsfläche nach 2 Jahren und die zweite Hälfte nach 4 Jahren zu mähen, wobei das Mähgut abzufahren ist. Alle 8 Jahre ist die betreffende Hälfte anstelle einer Mahd umzubrechen, so dass die gesamte Kompensationsfläche alle 16 Jahre einmal umgebrochen wurde. Sämtliche Arbeiten dürfen nur im Winterhalbjahr in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Die Durchführung der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen ist für 30 Jahre durch die Hinterlegung einer Sicherheit bei der Stadt Neustadt a. Rbge. zu sichern.

Die Ausgleichsleistung berechnet sich wie folgt:

A. Ausgangszustand der Ausgleichsfläche									
1	2	3a	3b	3c	4	5	6	7	
Code (lt. Biotop- typen- wertliste)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Flä- chen- anteil (in %)	Größe Aus- gangs- fläche	Fläche	Grund - wert A bzw. P (lt. Biotop- typen- wertliste)	Gesamt- korrek- turfaktor	Gesamt- wert (Sp 4 x Sp 5)	Einzel- flächen- wert (Sp 3c x Sp 6)	
3.1	Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend	100 %	2.800 m ²	2.800 m ²	2	-	2	5.600	
Gesamtfläche				2.800 m²		Gesamtflächenwert A:		5.600	
B. Zustand der Ausgleichsfläche nach Kompensation									
5.1	Ackerbrache	100 %	2.800 m ²	2.800 m ²	4	-	4	11.200	
Gesamtfläche				2.800 m²		Gesamtflächenwert B:		11.200	
C. Gesamtbilanz		Gesamtfläche B - Gesamtfläche A						5.600	

Mit der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme werden die mit der Planung verbundenen Beeinträchtigungen vollständig ausgeglichen.

Die Umsetzung der Maßnahme wird über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit und in einem Kompensationsvertrag mit der Stadt Neustadt a. Rbge. gesichert.

8 Hinweis

8.1 Archäologische Denkmalpflege

Nach Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde der Region Hannover ist im Bereich des Satzungsgebietes eine Fundstelle (Mandelsloh FStNr. 69, s. Abb. unten) bekannt (weitere Fundstellen liegen im Umfeld). Bei der Fundstelle Mandelsloh FStNr. 69 handelt es sich um eine Oberflächenstreuung prähistorischer Funde (Flintartefakte, Keramik und Schlacke), die auf einen vermutlich mehrphasigen Fundplatz - u. a. wohl eine Siedlung - in dem Bereich hinweisen.

Auf der gegenwärtig noch landwirtschaftlich genutzten Fläche ist daher im Rahmen von Erdarbeiten dringend mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen. Daher bedürfen sämtliche Erdarbeiten in dem Areal einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung gem. § 13 i. V. m. § 12 NDSchG. Diese Genehmigung ist im Vorfeld bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt.

Auf die Bestimmungen des § 6 Abs. 3 NDSchG (Veranlasserprinzip) wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen.

Es wird empfohlen, dass Satzungsgebiet auf seine archäologische Relevanz hin zu „hart“ zu prospektieren, d. h. Suchschnitte anzulegen, um zu überprüfen, inwieweit archäologische Bodendenkmale betroffen sind. Die Prospektionen dürfen nur im Einvernehmen mit der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und durch von ihr benanntes Fachpersonal durchgeführt werden.



Lage der Fundstelle Mandelsloh FStNr. 69 (Region Hannover)