Präambel des Bebauungsplanes
(örtlicht örtlicher Bauvorschriften)

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.Z. § 96 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes und § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung hat der Rat der Gemeinde Neuenkirchen diesen Bebauungsplan Nr. 29 „Stichter See", bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen + sowie den nebenstehenden örtlichen Bauvorschriften + als Satzung beschlossen.

Neuenkirchen, den 12.06.2025

gez. Bürgermeister: L.S.

Bürgermeister

Ausfertigungsvermerken

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 04.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Stichter See" sowie örtlicher Bauvorschriften und einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Apfelgarten" beschlossen.
Die Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.02.2024 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Neuenkirchen, den 12.06.2025

gez. Bürgermeister: L.S.

Bürgermeister

Planverfasser

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1.000
Gemarkung Neuenkirchen
Flur 4 und 5

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen.
© 2024 LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Hannover

Die Planunterlage entspricht dem § 1 Abs. 3 der Planzeichenverordnung und weist den städtebaulichen Bestand zum Zeitpunkt der Anfertigung der Planung richtig und vollständig nach (Stand vom 19.05.2025). Die sich hieraus ergebende Gestaltung der Gebäude und der baulichen Anlagen grundsätzlich einwandfrei, die Übertragung ist aus zeichnerischen Gründen in der Größe bis einschließlich möglich.

Schwarfeld, den 13.05.2025

gez. Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur: L.S.

(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 „Stichter See", einschl. örtlicher Bauvorschriften und einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Apfelgarten", sowie der Begründung einschl. Umweltbericht wurde ausgearbeitet von:

Bearbeitung und Planverfassung:
Planungsbüro REINOLD
Raum- und Stadtplanung IR
31675 Bückeburg
Tel.: 05722 - 715078 0

Umweltbericht:
BDS
Landschaftsbüro
27711 Osterholz-Scharmbeck
Tel.: 04791 - 2080800

Bückeburg, den 29.04.2025 Osterholz-Scharmbeck, den 05.05.2025

gez. Reinold: gez. Ostrowski

Planverfasser Planverfasser

Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Neuenkirchen hat in seiner Sitzung am 17.11.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 „Stichter See", einschl. örtlicher Bauvorschriften und einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Apfelgarten", sowie den Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht zugestimmt und seine Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 06.11.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 „Stichter See", einschl. örtlicher Bauvorschriften und einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Apfelgarten", und der Entwurf der Begründung einschl. Umweltbericht haben nach ortsüblicher Bekanntmachung mit den bereits veröffentlichten Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 18.11.2024 bis einschl. 20.12.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen mit den ortsüblichen Bekanntmachungen auf der Internetseite der Gemeinde Neuenkirchen veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Entwurfsunterlagen durch eine öffentliche Auslegung zusätzlich zur Einsicht gestellt.

Neuenkirchen, den 12.06.2025

gez. Bürgermeister: L.S.

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Neuenkirchen hat den Bebauungsplan Nr. 29 „Stichter See", einschl. örtlicher Bauvorschriften und einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Apfelgarten", nach Prüfung der Bedenken gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.06.2025 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen sowie die Begründung einschl. Umweltbericht gem. § 9 Abs. 8 und § 2 a BauGB gebilligt.

Neuenkirchen, den 12.06.2025

gez. Bürgermeister: L.S.

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 29 „Stichter See", einschl. örtlicher Bauvorschriften und einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Apfelgarten", ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.06.2025 in der Hannoverschen und durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 29 „Stichter See", einschl. örtlicher Bauvorschriften und einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Apfelgarten", ist seitdem mit Ablauf des 17.06.2025 in Kraft getreten.

Neuenkirchen, den 12.06.2025

gez. Bürgermeister: L.S.

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrensrechten

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 29 „Stichter See", einschl. örtlicher Bauvorschriften und einschl. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Apfelgarten", ist die Verletzung von Vorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplanes und der Begründung einschl. Umweltbericht nicht geltend gemacht worden.

Neuenkirchen, den ——

Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbgebung und Text mit den bei der Satzungsbeschlussfassung durch den Rat der Gemeinde Neuenkirchen vorliegenden Ausfertigungen übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Neuenkirchen, den 12.06.2025

gez. Bürgermeister: L.S.

Bürgermeister

Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA/MD — Allgemeines Wohngebiet (WA) / Mischgebiet (MD) — § 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,3 — Grundflächenzahl — § 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO
- I — Zwölfer Vollgeschosse — § 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO
- (II) TH 6,5m GH 9,0m — Höhe + maximale Gebäudehöhe — § 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO
- (II) TH 6,5m GH 9,0m — Höhe + maximale Traufhöhe — § 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO

BAUWEISE, BAUGRENZE

- o — offene Bauweise — § 22 BauNVO
- — Baugrenze — § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen (siehe auch Festsetzungen § 3)
- Öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"
- Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG

- (WRB) — Regenwasserrückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (Regenrückhaltebecken) (siehe auch Festsetzungen § 5) — § 9 (1) Nr. 14 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

- G — Öffentliche Grünfläche — Zweckbestimmung: Parkähnliche Gestaltung (siehe auch Festsetzung § 9) — § 9 (1) Nr. 15 BauGB

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- Umgrenzung von Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe auch Festsetzungen § 9) — § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit einer Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe auch Festsetzungen § 9) — § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

FLÄCHEN FÜR WALD

- Fläche für Wald — § 9 (1) Nr. 18 b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Abgrenzung der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Am Apfelgarten"
- Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Wer- und Entsorgungsunternehmen zu belastende Flächen — § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit einer Bindung bestehender Bäume (Baumreihe/Allee "Wall") (siehe auch Festsetzungen § 9) — § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

SONSTIGE DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Gebäude
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkten
- Bemaßung
- Höhenlinien (zukünftig oder bestehen Geländeunterschiede)

I. RECHTSWIRKUNG DER FESTSETZUNGEN

§ 1 Allgemeines Wohngebiet (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 und § 1 Abs. 6 BauNVO)

(1) Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA/WA/WA2) sind nachfolgend aufgeführte Nutzungen (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO) allgemein zulässig:

- Wohngebäude;
- Anlagen für Verwaltungen, die Gartenbau betreiben (Läden, Schreiner und Spielwaren herstellen sowie nicht störendes Handwerk);
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportlichen Zwecke.

(2) Innerhalb des festgesetzten WA-Gebiets (WA/WA/WA2) können nachfolgend aufgeführte Nutzungen (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO) ausnahmsweise zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
- Tankstellen.

(3) Innerhalb des festgesetzten WA-Gebiets (WA/WA/WA2) werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 BauNVO) ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- Anlagen für Verwaltungen;
- Gartenbaubetriebe;
- Tankstellen.

§ 2 Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

(1) Die Höhe, Höhe der baulichen Anlagen (OH max) wird mit WA=Sockel auf 6,50 m und mit WA/WA/WA2=Gebäudetiefe 11,00 m begrenzt. Als maximale Gebäudehöhe wird die Höchste Firsthöhe (Firstmitte) der Hauptgebäude gem. Abs. 3 definiert.

(2) Die Höhe, Traufhöhe (TH max) der baulichen Anlagen (WA/WA/WA2) wird mit einer Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt. Die Traufhöhe wird durch den Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der äußeren Dachhaut und Beginn der Hauptgebäude gem. Abs. 3 definiert. Bei der Ermittlung der Traufhöhe wird die Tiefe von Dachüberständen nicht mitgerechnet.

(3) Bezugspunkt ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes vorhandenen angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Anschlussbereich auf Höhe des Baugrundstücks (Mitte der zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenze). Als maßgeblicher Bezugspunkt wird der höchste Punkt der Gesamtlänge definiert. Liegt das Gelände von der Straßenverkehrsfläche zum Gebäude hin tiefer, so ist das Gelände an der Gebäudemitte zugrunde zu legen. Liegt das Gelände dort aus der Differenz zwischen der Höhe der anliegenden Straßenverkehrsfläche, gemessen an der der Straßenverkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugspunktes, Geländeplatz bauwürdiger Abweichungen von bis zu 0,1 m sind zulässig. Die Bezugspunktlage gilt für Grundstücksteile, welche die für die Errichtung des Grundstückes notwendige Zufahrt aufweist.

§ 3 Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

(1) Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes wird die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 2 begrenzt. Die Doppelhäuser gilt ohne Einzelhäuser als ein Wohngebäude.

(2) Innerhalb des festgesetzten WA/Gebietes wird die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 2 Wohnungen in Einzelhäuser und Doppelhaushälfte und innerhalb des festgesetzten WA2-Gebietes auf max. 6 Wohnungen in Einzelhäuser begrenzt.

§ 4 Höhen, die von Bebauung freizuhalten sind (Baumbestand „Wall")
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

(1) Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes ist innerhalb der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, die Errichtung von baulichen Anlagen aller Art unzulässig (z.Z. Versorgungen des Bodens sowie Abgrabungen, siehe Abschnitt IV).

(2) Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (Regenrückhaltebecken) ist innerhalb der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, die Errichtung eines Regenrückhaltebecken gem. § 9 Abs. 2 zulässig.

§ 5 Rückhaltung und Ableitung von Oberflächenwasser
(gem. § 9 Abs. 14, 20 und 26 BauGB)

(1) Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ist der in Bebauungsplan festgesetzten Fläche für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (Regenrückhaltebecken) mit der Kennzeichnung (R) zuzuführen und von dort gedrosselt an die nächste Vorflut abzuleiten. Die Einleitungsstelle wird auf 10 l/s bei einem 1-jährigen Regenereignis festgesetzt.

(2) Das im Plangebiet anfallende der Kennzeichnung (R) zuzuführen und von dort gedrosselt an das Regenrückhaltebecken gem. Abs. 1 abzuleiten. Die Einleitungsstelle wird auf 5 l/s bei einem 1-jährigen Regenereignis festgesetzt.

(3) Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (Regenrückhaltebecken) gem. Abs. 1 und 2 ist jeweils ein Becken zur Rückhaltung und Ableitung des in Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers mit von 5 m die Unterhaltung des Beckens erleichtern Weger und sonstigen baulichen Anlagen zum ungefähr Nachweis zulässig. Die Ableitung des Oberflächenwassers ist aus den in Absatz 1 und 2 festgesetzten Flächen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (Regenrückhaltebecken) mit der Kennzeichnung (R) ist mit Abstand von 1,5 m zur Kronentraufe des Waldes einzuzäunen.

(4) Es ist jeweils ein begrünes Trockenbecken mit seitenneigen Böschungsneigungen von 1:2 = 1:3 in Erdbauweise zu errichten. Die Ausführung ist nach den Vorgaben und Ausführungen für die Unterhaltung des Regenrückhaltebecken zu errichten. Flächen sind naturnah zu bepflanzen mit standortgerechten Gehölzen und Kräutern (Regelsaatgut, RSM-Regio) anzusäen und zu versehen.

(5) Niederschlagswasserqualität

Die unter Abs. 4 genannten Ansaat-/Pflanzmaßnahmen sind nach Herstellung der Entwässerungseinrichtungen auszuführen. Die genannten Ansaat-/Pflanzmaßnahmen sind jeweils vollständig innerhalb von 2 Pflanzperioden nach Herstellung der Entwässerungseinrichtung fertigzustellen.

§ 6 Nebenanlagen, Carports und Garagen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und 14 und 16 BauNVO)

(1) Innerhalb der WA-Gebiete sind auf den der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zugewandten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Bereich der Vorgartenzone) pro Gebäude nur zwei Stück Nebenanlagen, Carports (ohne Garagenzugang) und Garagen nicht zulässig. (§ 14 und § 12 Abs. 6 BauNVO). Der Garagenabstand ist mit der Einhaltung der Grundstücks- derzeitig Grundstücksseite die Vorgartenzone (Zufahrtsseite).

(2) Die der Errichtung baulicher Anlagen (Garage und Nebengebäude) im Bereich der in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Kötherwalle) vorhandenen Bäume ist mit den baulichen Anlagen der Gebäudeseite (Vorderseite) mit 10 m zu dem bestimmten Baumbestand einzuhalten (Maßnahmen von Baumschutzzonen im Wurzelbereich).

§ 7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Durchgrünung des Baugebietes
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

(1) Auf den in Planzeichnungen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) sind standortgerechte, ihr Maximum heimischen Bäumen und Sträuchern zu pflanzen, zu versehen und der Pflege zu versehen. Die Pflanzungen sind zu 70 % aus Bäumen und Sträuchern mit einer Höhe von mind. 1,00 m und zu 30 % aus Sträuchern mit einer Höhe von mind. 0,60 m zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze auf 1 Quadratmeter (1 Pflanze/1m²) und dem Angaben der Anlagen 1 (siehe Anlage 1) vorzunehmen und die in der Anlagen 1 genannten Sträucher und Sträucherten zu verwenden. Die Mindestpflanzungen sind mit einem Reihenabstand von mindestens 1 m bei einem Abstand innerhalb der Pflanzreihen von 1,0 m anzulegen (1 m beide Pflanzreihen Seiten). Die Anlagen sind so anzulegen und zu versehen, dass sie ausreichend mit Wasser versorgt werden, Pflanzenschutzmaßnahmen sind zulässig.

(2) Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist auf den privaten Baugrundstücken mindestens ein Laubbaum aus der Obstbaum- oder Laubbaumliste zu erhalten und mit Anlegung durch standortgerechte zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von 10 (Zum 1 m Höhe über der anliegenden Geländehöhe) mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen. Die zu pflanzenden Obstbäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von 14 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Anlagen sind nach Angaben der Anlagen 3 und 2 (siehe Anlage 3 und 2) zu versehen.

(3) Die Pflanzmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken sind mit dem Beginn der privaten Bauvorhaben auszuführen. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb von 3 Vegetationsperioden nach Baubeginn fertzustellen.

§ 8 Öffentliche Grünflächen (Baumerhalt)
(gem. § 9 Abs. 11 und 15 BauGB)

Die in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche vorhandenen Bäume sind, in den nicht für die Anlage der Einzelhausgebäuden (öffentliche Straßenverkehrsfläche) der neuerlichen Grundstücksgrenzen, zu erhalten und zu versehen. Bestehen zu erhalten zu pflanzen und der Bäumen durch Anlegung zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, siehe Anlage Nr. 1). Die Anlage der öffentlichen Grünflächen und als Allebaum mit einem Stammumfang von mind. 18 cm (Abbaumum 18/20 (Inc. 18)) zu pflanzen. Die Arbeiten sind nach den Angaben der Anlagen 1, Hinweis Nr. 6.

§ 9 Öffentliche Grünflächen
(gem. § 9 Abs. 15 BauGB)

(1) Die in Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche (G) mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Grünzug" festgesetzten Flächen sind als ökologisch wertvolle Grünanlagen (Park) herzustellen (Regelsaatgut mit hohem Kräuteranteil) und einer pauschalen Mahd (Dachen) zu unterziehen, sodass eine Verwandlung der Mahd vermieden und positiv Hinweis Nr. 10).

(2) Die gem. Abs. 1 genannten Ansaat-/Pflanzmaßnahmen sind spätestens nach Beginn der Erschließungsarbeiten und vor dem ersten vorgesehenen Bauten auszuführen.

§ 10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 20 BauGB)

(1) Maßnahmen für den Artenschutz (Beleuchtung von baulichen Anlagen und Flächen)

Innerhalb der festgesetzten WA-Gebiete (WA/WA/WA2) sind zur Gefährdung der Fledermäuse und Nachtfalter (nachtaktive Insekten) die Leuchtkörper und Beleuchtungen mit ausgewiesenen Licht (max. 3,000 Kelvin) zu versehen. Die nicht direkte Beleuchtung ist auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren. Grundlegende Abmaßnahmen, insbesondere durch die Verwendung niedrige, und Strahlung sind durch die Verwendung einsetzbarer angepasstheit für die besonderen Lebensbedingungen zu vermeiden.

(2) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
Teilplan 1

1. Auf der im Teilplan 1 festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind standortgerechte, in Maximum heimischen Bäume und Sträucher zu pflanzen, zu versehen und der Pflege zu versehen.
   a. Die Pflanzungen sind zu 70 % aus Bäumen als Hochstämme mit einer Höhe von mind. 1,50 m und zu 30 % aus Sträuchern heranzuziehen. Die Sträucher sind 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm hoch zu pflanzen. Die Anlagen sind nach den Angaben der Anlagen 1 (siehe Hinweis Nr. 6). Es sind mindestens 8 verschiedene der in der Anlagen 1 genannten Bäume- und Straucherten zu verwenden.
   b. Die Hecke ist Gestaltung mit einem Reihenabstand von mindestens 1 m bei einem Abstand innerhalb der Pflanzreihen von 1,0 m zu pflanzen. Sie ist so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein unterschiedliches Gerüst einwachsen kann. Eine Formschnittbecke ist unzulässig.
2. Die gem. Nr. 1 genannten Ansaat-/Pflanzmaßnahmen sind spätestens nach Beginn der Erschließungsarbeiten und vor dem ersten vorgesehenen Bauten auszuführen.

(3) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (CEF-Maßnahme (Feldlerche), externe Kompensation Schutzgut Boden – Teilplan 2)

1. Innerhalb der im Teilplan 2 festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind folgende Bewirtschaftungen zu einer Extensivierung zu ökologisch wertvollen zu pflegen:
   a. Die Fläche ist einzusäen, einmal im Jahr zu mähen. Anhängig von der Vegetationsruhe hat ein Mäuseschutz und Abtransport der Heubalgen direkt zeitnah nach Trocknung auf der Fläche, ab 15. August sowie ab jeweiligen Regenereignis (R.R.) Nutzen zu erfolgen.
   b. Es sind vorgelegte, halbseitige Ortstücke der Fläche (mechanisch zu, alle 3 Jahre) zur Wiederbesiedlung von Insekten, Vogelbeerbäume vorzusehen. Die Ackerrandstreifen ohne Einsaaten Vegetation mit offenen Bodenstellen (in nach Bedarf herzustellen) ca. alle 2 Jahre mit Ausnahme der Ackerrandstreifen zwischen der Wege-Gehölzzeilen vorhandenen ca. 10m(2 m breiter Streifen zulässig).
   c. Jeglicher Pflanzenbehandlungen (Unkraut, Wildkraut, u.ä.) sind nur außerhalb der Brutzeit der Feldlerche (Mitte März bis Ende Juli) zulässig.
2. Im Falle des Auftretens Anzeichen einer sich stark ausbreitenden Mäusearten und gg. weiteren gesetzlich Maßnahmen ist Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde notwendig.

2. Die unter Nr. 1 genannte Maßnahme ist vor dem Beginn der Bau- und Erschließungsarbeiten im Teilplan 1 auszuführen.

3. Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen (gem. § 9 Abs. 1a BauGB)

Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie den Artenschutz sind entsprechend dem Vorhabengegenstand (Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft) und den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29 „Stichter See" und des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Apfelgarten" den vorhandenen Bebauungsplänen Nr. 28 mit archäologischen Strukturen im Boden zu sichern. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist es erforderlich den Instanzen Prospektoren vorzuschreiben die dies durch zur möglichen archäologische Bodenfunde Abschnitt, Hierfür sollen auf der betroffenen Fläche mit Mitte Richtes Bebauungsplan Nr. 28 „Am Apfelgarten" ca. 1,5 Meter ausgehoben werden. Die Ausgrabungsfläche ist mit 1,5 Meter ausgelegt werden die ist Bedarf sollte in Anwendung sein. Die genaue Lokalisierung der Prospektionsschnitte ist mit den zuständigen Denkmalbehörden zu abzustimmen. Anhand der Bodenqualität entscheiden die Denkmalbehörden über die Notwendigkeit weiterer archäologischer Maßnahmen.

4. Die archäologischen Arbeiten müssen durch einen Sachverständigen durchgeführt werden. Hierfür bieten eine archäologische Grabungsfirma beauftragen werden, die über notwendigen Fachwissen für die Durchführung der archäologischen Maßnahmen verfügt. Eine Auflistung von Grabungsfirmen findet sich unter folgender adresse: https://www.gesellschaft-ur.de/links/ Die Grabungsfirma ist mindestens 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Nienburg, Schloßplatz 2, 31582 Nienburg) zu melden und nach den Vorgaben und der Dokumentationsanforderungen der Genehmigungsbehörde zu arbeiten.

5. Die erforderlichen Genehmigungen gemäß § 10 Abs. 1 NDSchG beantragt die Verantwortlichkeit der Grabungsfirma bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Nienburg). Bestehen mit dem NLD Hannover, Außenstelle Stade, Scharnhorststraße 1 Wochen vor Beginn der Arbeiten durchgeführt werden.
   Die Kosten der fachgerechten Durchführung, Bergung und Dokumentation trägt der Verursacher der Zerstörung (§ 6 Abs. 2 NDSchGG).

6. Das Weiteren wird darauf hingewiesen, dass jede und Nutzpotentiale Bodenfunde alle ohne Kenntnisnahmen, Stangenlöcke oder Schlitzen sowie Hohlräumkennzeichnen, Kulturverfärbungen oder Bodenverunreinigungen, die bei der großen Erde- und Einsatzarbeiten gefunden werden, gem. § 14 Abs. 1 und NDSchG auch in geringer Menge aufgefunden sind, Sie müssen der zuständigen Denkmalbehörde (Landkreis Nienburg, Schloßplatz 2, 31582 Nienburg) gemeldet werden und unverzüglich gemeldet werden, Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. bis ihren Schutz und Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten genehmigt.

7. Sollten oder Spuren, die deren Alters gegeben ist, etwa ein Kulturzeitalter (Bronzeitalter) sind und sowie ungefähr einer Zeitangabe(n), die Gemeinde oder einen Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen. Sie sind bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.

8. **Anlegeplatz 1 für standortbestimmten und „ortsnahen Geldsammelplatzes"**
(siehe textliche Festsetzungen § 7 und § 8)

Bäume

Mindestpflanzung Pflanzen pro 1 Pflanze/1m²	Höhe		Qualität		Anzahl	Ein Strauch = 3 Pflanzen gerechnet	Anzahl der Pflanzen gesamt
	2x	3x	2x	3x			
Acer campestre (Feldahorn)							
Acer platanoides (Spitzahorn)							
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)							
Alnus cordata (Italienische Erle)							
Betula pendula (Sandbirke)	■	■					
Carpinus betulus (Hainbuche)							
Fagus sylvatica (Rotbuche)							
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)							
Prunus avium (Vogelkirsche)	■	■					
Quercus robur (Stieleiche)							
Sorbus aucuparia (Eberesche)							
Tilia cordata (Winterlinde)							
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)							
Ulmus glabra (Bergulme)							
Ulmus laevis (Flatterulme)							
Ulmus minor (Feldulme)							
Malus sylvestris (Wildapfel)							
Pyrus pyraster (Wildbirne)							
Prunus avium (Wildkirsche)							
Prunus cerasifera (Kirschpflaume)							
Prunus spinosa (Schlehe)							
Salix caprea (Salweide)							
Salix cinerea (Grauweide)							
Salix fragilis (Bruchweide)							
Salix pentandra (Lorbeerblattweide)							
Salix purpurea (Purpurweide)							
Salix viminalis (Korbweide)							
Sorbus aucuparia (Eberesche)							
Sorbus torminalis (Elsbeere)							
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)							
Crataegus laevigata (Zweigriffeliger Weißdorn)							
Corylus avellana (Haselnuss)							
Ilex aquifolium (Stechpalme)							
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)							
Pyrus communis (Wildapfel)							
Rosa canina (Hundsrose)							
Rosa rubiginosa (Weinrose)							
Rosa spinosissima (Bibernellrose)							
Rosa tomentosa (Filzrose)							
Rosa arvensis (Ackerrose