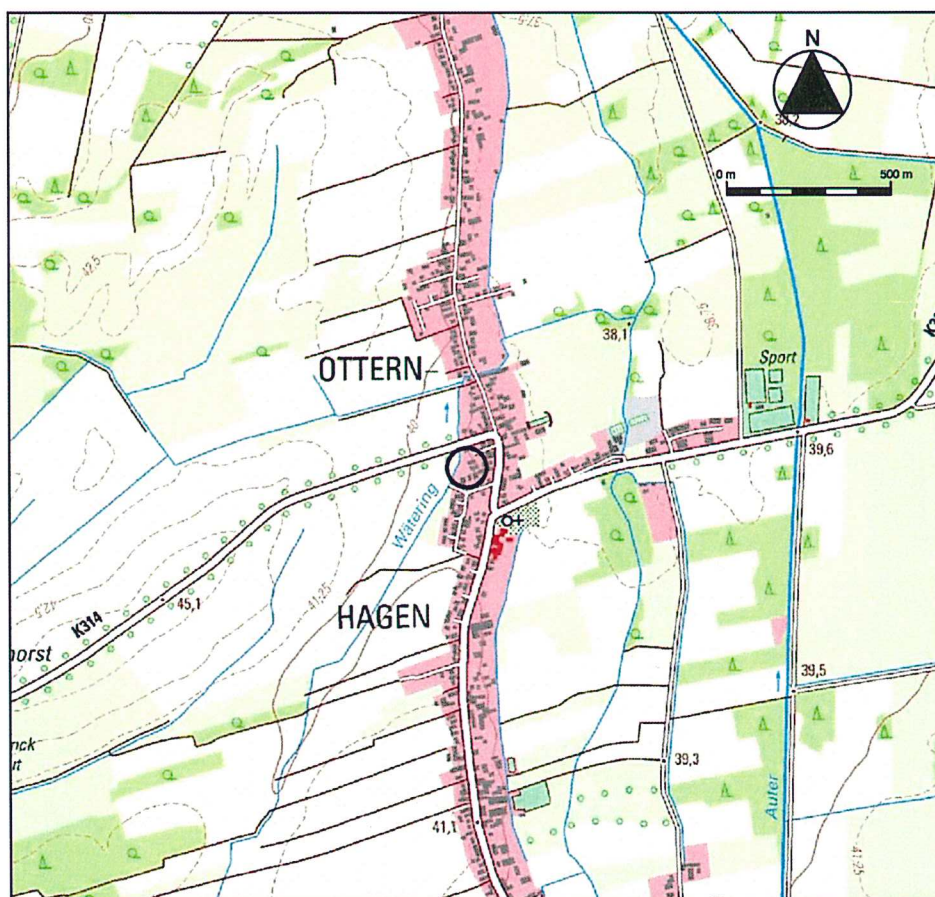


Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Otternhagen



Vereinfachte 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 806 "Ortsmitte"

- Satzung - mit Begründung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2013 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Bearbeitung:

Susanne Vogel ■
■ Architektin
■ Bauleitplanung

Konkordiastr. 14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511-45 34 40
Internet: www.eike-geffers.de
E-Mail: vogel@eike-geffers.de

**Vereinfachte 3. Änderung
des Bebauungsplans Nr. 806 „Ortsmitte“
der Stadt Neustadt a. Rbge.,
Stadtteil Otternhagen**

Textliche Festsetzungen

Die **Planzeichnung** des Bebauungsplans Nr. 806 „Ortsmitte“ wird folgendermaßen textlich geändert:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 806 „Ortsmitte“ umfasst die auf den Flurstücken 4/6, 4/10 und 4/11, Flur 4, Gemarkung Otternhagen, festgesetzte „private Grünfläche“.

§ 2

Private Grünfläche

Für die im räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 806 „Ortsmitte“ festgesetzte „private Grünfläche“ wird die Zweckbestimmung „Hausgarten“ ergänzt.

Die **textlichen Festsetzungen** zum Bebauungsplan Nr. 806 „Ortsmitte“ werden um den folgenden § 4 ergänzt:

§ 4

„Private Grünfläche“

Innerhalb der mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 806 „Ortsmitte“ festgesetzten „privaten Grünfläche“, Zweckbestimmung „Hausgarten“, sind verfahrensfreie Baumaßnahmen (Anhang zu § 60 Abs. 1 Niedersächsische Bauordnung) zulässig, die der Nutzung als Hausgarten dienen.

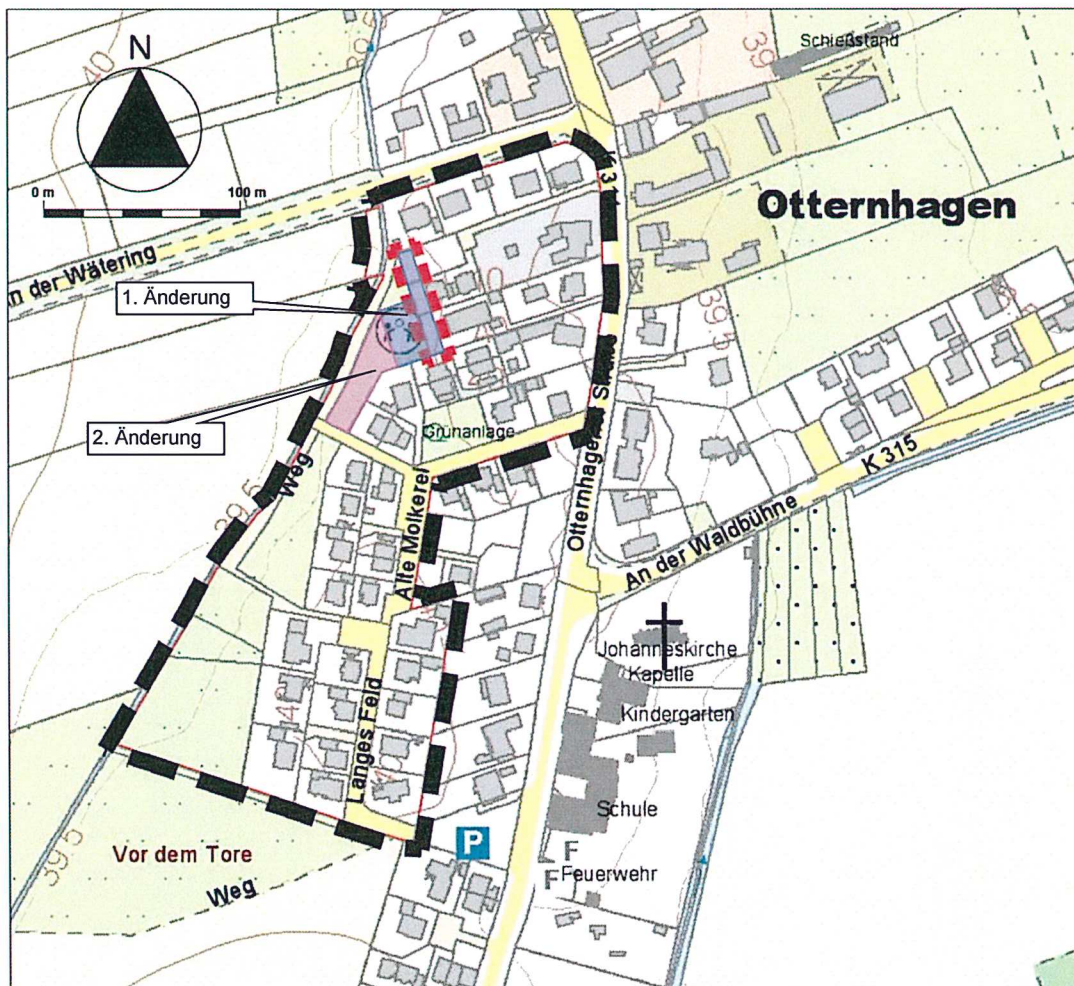
Begründung

zur vereinfachten 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 806 „Ortsmitte“ der Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Otternhagen

1. Vorbemerkung

Der Bebauungsplan Nr. 806 „Ortsmitte“ ist am 24.06.1993 in Kraft getreten. Er hat die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Wohnbebauung am Westrand des Ortskerns von Otternhagen geschaffen. Er hat darüber hinaus Freiflächen zur Sicherung und Entwicklung des Niederungsbereichs der Wätering festgesetzt. Mit der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans wurden die Festsetzungen für die Grünflächen im Nordwesten des Plangebiets neu geregelt. Die 1. Änderung ist am 06.06.1996 in Kraft getreten, die 2. Änderung am 03.11.2005.

Die 3. Änderung umfasst die mit der 1. Änderung festgesetzte private Grünfläche (vgl. den Planausschnitt auf Seite 2). Die Abgrenzungen des Bebauungsplans sowie der 1., 2. und 3. Änderung ergeben sich aus dem folgenden Kartenausschnitt.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2013 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Stadt Neustadt a. Rbge., Bebauungsplans Nr. 806 "Ortsmitte", Stadtteil Otternhagen

- — — — — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- — — — — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung

2. Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 806 „Ortsmitte“ ist ein Gartengerätehaus, das die Grundstückseigentümer bereits auf dem Teil des Flurstücks 4/10 errichtet haben, der mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 806 „Ortsmitte“ als „private Grünfläche“ festgesetzt wurde.

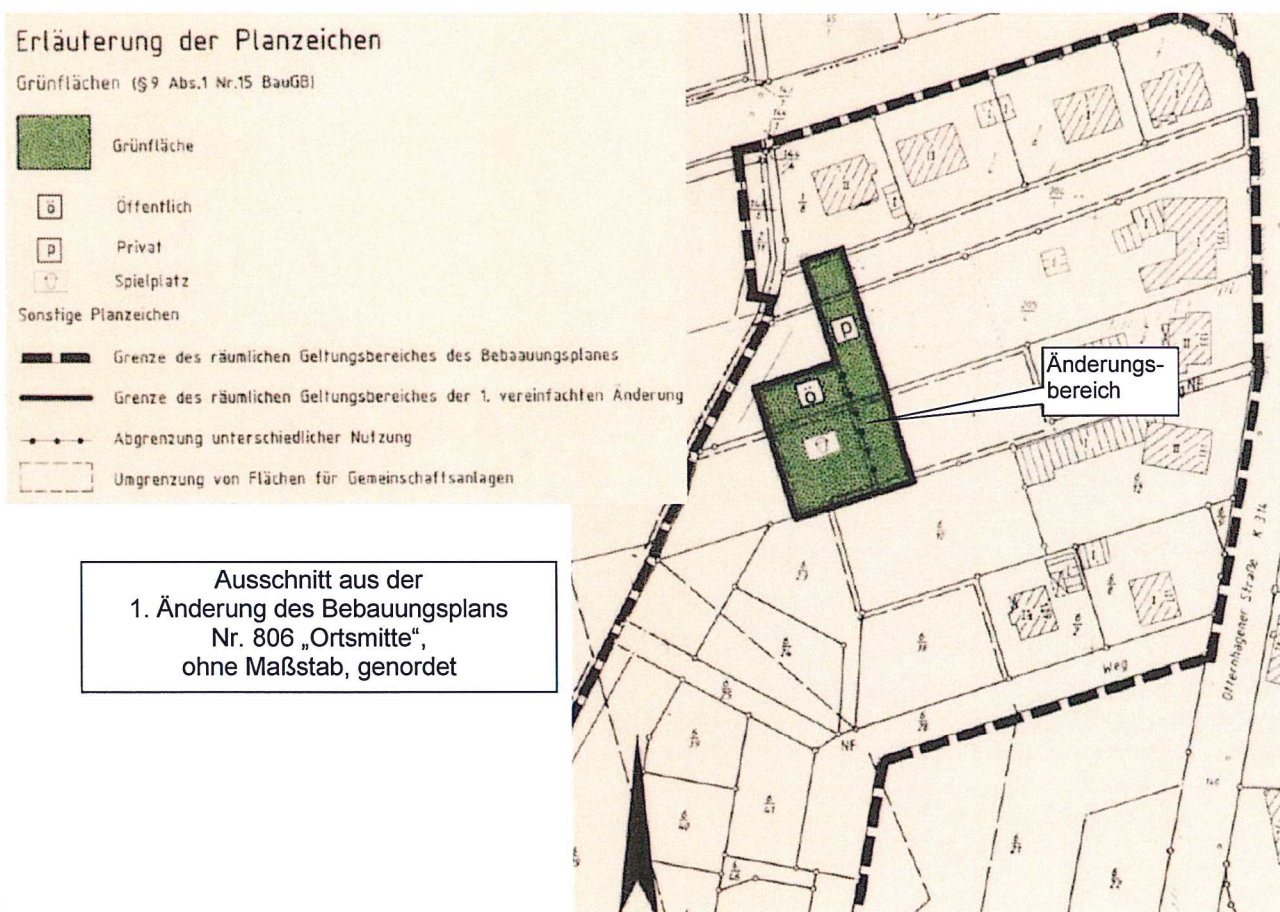
Das ist nach den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zulässig. Die 1. Änderung setzt „private Grünfläche“ ohne Angabe der Zweckbestimmung fest. Diese Festsetzung gestattet ausschließlich die Anlage und Unterhaltung einer lediglich begrünt Fläche (vgl. Urteil BVerwG vom 16.02.1973).

Aus städtebaulicher Sicht steht jedoch einer Nutzung der Grünflächen als Hausgarten und den damit verbundenen Anlagen nichts entgegen. Die Stadt hat sich daher entschlossen, im Interesse einer verbesserten Nutzbarkeit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Gartengerätehäuschens zu schaffen.

3. Rahmenbedingungen für die vereinfachte 3. Änderung des Bebauungsplans

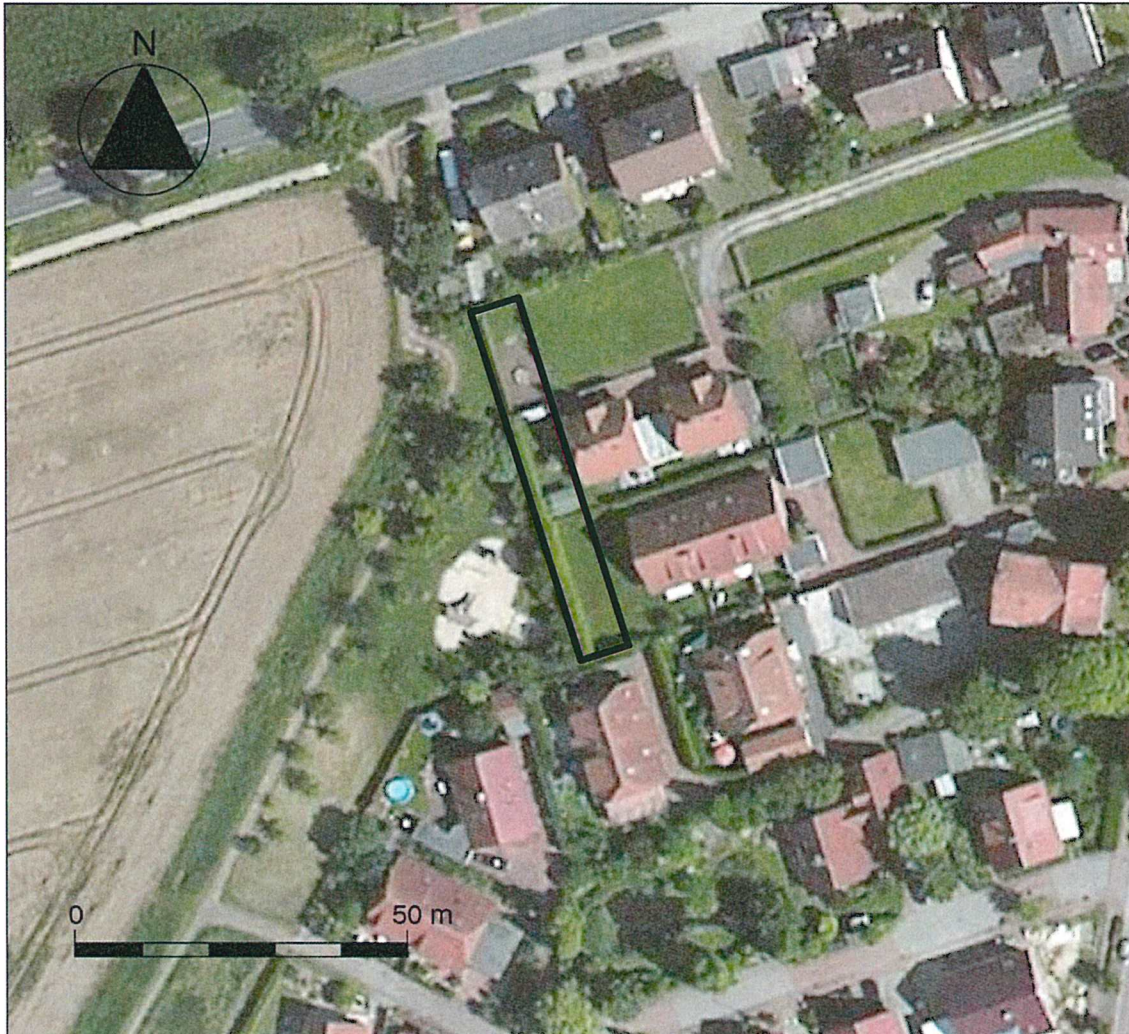
Die Aufstellung der 3. Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Das vereinfachte Verfahren kann angewandt werden, wenn durch die Änderung „die Grundzüge der Planung nicht berührt werden“. Das ist bei der Ergänzung der textlichen Festsetzung für einen ganz geringen Teil des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans offensichtlich der Fall.

Für den Änderungsbereich gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 806 in der Fassung der 1. Änderung. Der Inhalt ergibt sich aus dem folgenden Planausschnitt:



Von diesen Festsetzungen werden mit der 3. Änderung die in der Planzeichnung festgesetzte „private Grünfläche“ erfasst.

Die derzeitige Nutzung im Änderungsbereich ergibt sich aus dem folgenden Luftbildausschnitt:



Quelle: Esri, basemap, imagery, Stand Juli 2012

Stadt Neustadt a. Rbge., Bebauungsplans Nr. 806 "Ortsmitte", Stadtteil Otternhagen

————— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung

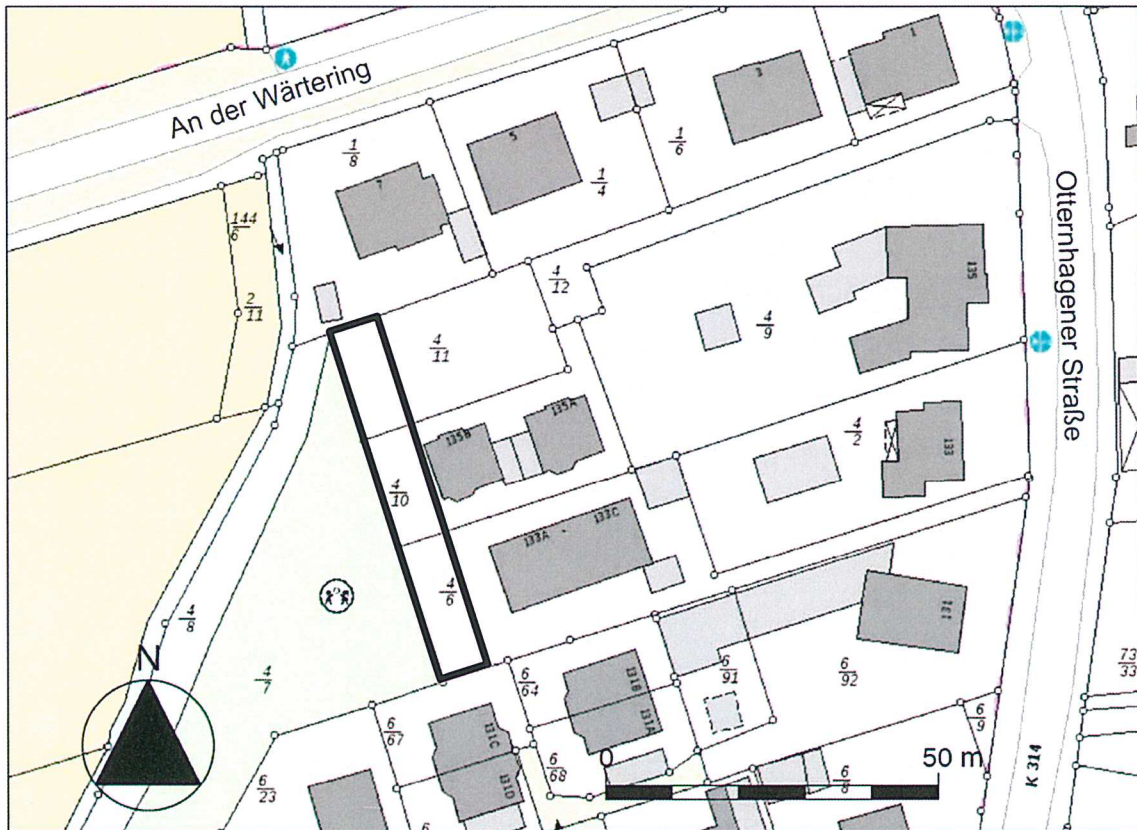
4. Begründung der geänderten Festsetzungen

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die mit der 1. Änderung als „private Grünflächen“ festgesetzten Teilflächen der Flurstücke 4/6, 4/10 und 4/11. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist in dem auf Seite 4 beigefügten Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte verdeutlicht.

Um die bestehende Nutzung als Hausgarten und das vorhandene Gartenhäuschen planungsrechtlich abzusichern, wird für die „private Grünfläche“ die Zweckbestimmung „Hausgarten“ ergänzt. Dazu genügt eine textliche Änderung der Planzeichnung.

Darüber hinaus wird durch eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen sichergestellt, dass die für eine Hausgartennutzung üblichen Nebenanlagen zulässig sind. Um den Umfang zu

begrenzen, wird dies auf verfahrensfreie Baumaßnahmen, die der Nutzung als Hausgarten dienen, begrenzt.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

© 2013 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Stadt Neustadt a. Rbge., Bebauungsplans Nr. 806 "Ortsmitte", Stadtteil Otterndorf

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung

5. Abwägung der betroffenen Belange

Mit der 3. Änderung wird die Nutzbarkeit einer privaten Grünfläche verbessert. Öffentliche Belange werden dadurch nur in geringem Umfang berührt.

Aufgrund des geringen Umfangs der zulässigen baulichen Nutzungen innerhalb der privaten Grünfläche wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts nicht erheblich beeinträchtigt. Maßnahmen zum Ausgleich sind daher aus der Sicht der Stadt nicht erforderlich.

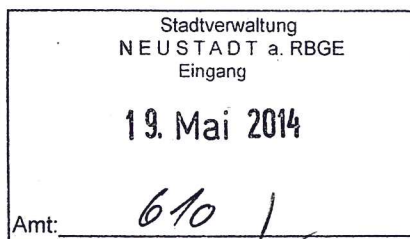
Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Im vorliegenden Fall wird das Interesse an einer erhöhten Nutzbarkeit der Flächen im Änderungsbereich gefördert.

Andere öffentliche und private Belange, die von der 3. Änderung mehr als geringfügig betroffen werden, sind für die Stadt nicht erkennbar.



Region Hannover, Postfach 147, 30001 Hannover

Stadt Neustadt
Fachdienst Stadtplanung
31535 Neustadt



Amt:

610

M. Lüpke
i.V. Ku 1915
28.05.2014

Der Regionspräsident

Team	Städtebau (61.03)
Dienstgebäude	Höltyst. 17
Ansprechpartner	Herr Lüpke
Zeichen	6182/10(25)-806/3
Telefon	(0511) 616-22524
Telefax	(0511) 616-1123017
E-Mail	Manfred.Luepke@region-hannover.de
Internet	www.hannover.de

Hannover, 15.05.2014

3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr.806 "Ortsmitte" der Stadt Neustadt, Stadtteil Otternhagen
Stellungnahme gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13 BauGB
Schreiben der Architektin S. Vogel vom 16.04.2014, Ihr Zeichen NEU 36

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr.806 "Ortsmitte" der Stadt Neustadt, Stadtteil Otternhagen, bestehen aus der Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange keine Anregungen und Bedenken.

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrage

(M. Lüpke)

Sprechzeiten

Mo. u. Fr. 9 bis 12 Uhr
Mi. u. Do. 9 bis 15.30 Uhr
und nach Vereinbarung

Station Aegidientorplatz

Bus 100, 120, 200
Stadtbahn 1, 2, 4, 5, 6, 8,
10, 11, 17

Schlägerstraße 1, 2, 8

Bankverbindungen

Sparkasse Hannover
18 465 (BLZ 250 501 80)

Postbank Hannover
1259-306 (BLZ 250 100 30)

Regeln zur elektronischen Kommunikation:
www.hannover.de/region-hannover-vps

Email-Adresse für Mitteilungen
nach § 4a (4) BauGB:
Bauleitplanung@region-hannover.de

E 07/05/14



2



Gewerbeaufsicht
in Niedersachsen

**Staatliches Gewerbeaufsichtsamt
Hannover**

Behörde für Arbeits-, Umwelt- und
Verbraucherschutz

Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Hannover
Am Listholze 74, 30177 Hannover

Susanne Vogel
Planungsbüro
Konkordiastraße 14°
30449 Hannover

Bearbeiter/in:
Herr Fiebig

detlef.fiebig@gaa-h.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
16.04.2014

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
805224-310

Durchwahl 0511
9096-109

Hannover
06.05.2014

**Stadt Neustadt a. Rbge., 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 806 „Ortmitte“;
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2
Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB, Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. g. geplante 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 806 bestehen aus Sicht der von hier zu vertretenden Belange des vorbeugenden gewerblichen Immissionsschutzes keine Bedenken. Anregungen oder Hinweise werden nicht gegeben.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

Fiebig

Seite 1 von 1

Dienstgebäude
Am Listholze 74
30177 Hannover

Sprechzeiten
Mo-Do: 8:00-16:00
Freitag: 8:00-14:30
oder nach Vereinbarung

Telefon 0511 9096 0
Fax 0511 9096 199
E-Mail poststelle@gaa-h.niedersachsen.de
Internet www.gewerbeaufsicht.niedersachsen.de

Bankverbindung
Norddeutsche Landesbank
BLZ: 250 500 00
Konto: 106 025 216
IBAN: DE62250500000106025216
SWIFT-BIC: NOLADE2H

Telefax

NHB



Niedersächsischer Heimatbund e.V.

Architektin
Susanne Vogel

Hannover, den 15.5.2014
Referat 4 Ol/v. Ma
Natur- und Umweltschutz
vonMach@niedersaechsischer-heimatbund.de

- **Stadt Neustadt a. Rbge., 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 806 „Ortsmitte“**
- **Ihr Schreiben vom 16. April 2014 – eingegangen am 17. April 2014**
- **Az.: NEU 36**

Sehr geehrte Frau Vogel,

in unserer Eigenschaft als eine nach Bundesnaturschutzgesetz anerkannte Naturschutzvereinigung teilen wir Ihnen nach Rücksprache mit unseren Mitarbeitern mit, dass zu dem geplanten Vorhaben, soweit aus den Unterlagen ersichtlich, keine Bedenken bestehen.

Anregungen und Hinweise haben wir nicht vorzubringen.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

Angelika von Mach
Sachbearbeiterin

Nülle, Kai

Von: Susanne Vogel <vogel@eike-geffers.de>
Gesendet: Montag, 12. Mai 2014 12:32
An: Nülle, Kai
Betreff: WG: 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 806 "Ortsmitte" Stadtteil Otternhagen

Hallo Herr Nülle,
zur Info.
MfG Vogel

Susanne Vogel
Planungsbüro
Konkordiastraße 14a
30449 Hannover
Tel. 0511 / 21 34 98 80
Fax 0511 / 45 34 40
E-Mail vogel@eike-geffers.de

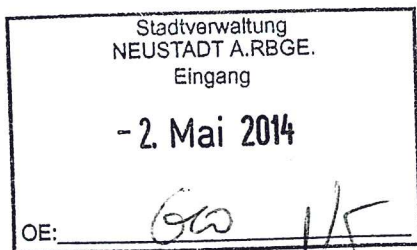
Von: Margit Röse [<mailto:margit.roese@evlka.de>]
Gesendet: Montag, 12. Mai 2014 12:16
An: Susanne Vogel
Betreff: 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 806 "Ortsmitte" Stadtteil Otternhagen

Sehr geehrte Frau Vogel,

im Auftrage des Kirchenvorstandes der Kirchengemeinde Otternhagen teilen wir Ihnen mit, dass gegen die o. g. Änderung keine Anregungen oder Bedenken bestehen.

Mit freundlichen Grüßen

Margit Röse
Sachbearbeiterin Liegenschaften
im Ev.- luth. Kirchenamt in Wunstorf
Stiftsstraße 5
31515 Wunstorf
Telefon: 05031 778 176
Telefax: 05031 778 444
E-Mail: Margit.Roese@evlka.de
www.kirchenamt-wunstorf.de
Mo.-Do.: 8.00 - 14.00 Uhr
Freitag: 8.00 - 13.00 Uhr



Leitungsauskunft
Fremdplanungsbearbeitung

Telefon 0201/36 59 - 0
Telefax 0201/36 59 - 160
E-Mail fremdplanung@pledoc.de

PLEdoc GmbH | Postfach 12 02 55 | 45312 Essen

02.05.14

Planungsbüro Eike-Geffers
Konkordiastraße 14 a
30449 Hannover

zuständig Bernd Schemberg
Durchwahl 0201/36 59 - 321

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
Vogel	15.04.2014	PLEdoc GmbH	184329	23.04.2014

Stadt Neustadt a. Rbge., 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 806 "Ortsmitte"

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen unserer Prüfung Ihrer Anfrage haben wir den räumlichen Ausdehnungsbereich Ihrer Maßnahme in dem beigefügten Übersichtsplan dargestellt. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.

Der in der Anlage gekennzeichnete Bereich berührt keine Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber.

- Open Grid Europe GmbH, Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Nürnberg
- GasLINE Telekommunikationsnetzges. deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

Diese Auskunft bezieht sich nur auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber (z. B. auch weiterer E.ON-Gesellschaften) sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

Sollte der Geltungsbereich bzw. das Projekt erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Projektgrenzen überschreiten, so bitten wir um unverzügliche Benachrichtigung.

Mit freundlichen Grüßen

PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist daher ohne Unterschrift gültig-

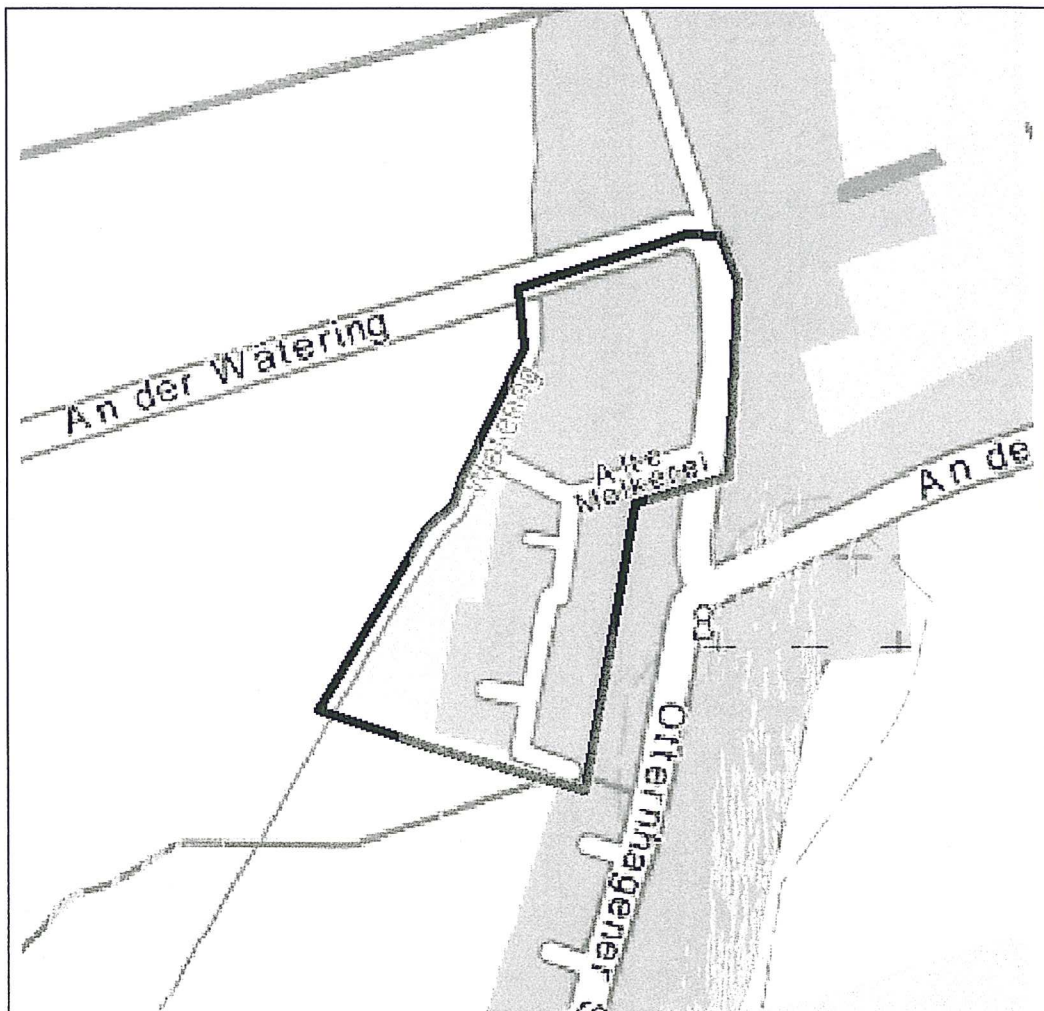
Geschäftsführer: Kai Dargel

PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH • Schnieringshof 10-14 • 45329 Essen
Telefon: 0201 / 36 59-0 • Telefax 0201/ 36 59-163 • E-Mail: info@pledoc.de • Internet: www.pledoc.de
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9864 • USt-IdNr. DE 170738401
Commerzbank AG, Essen (BLZ 360 400 39) Konto-Nr. 0120 811 500
IBAN: DE83 3604 0039 0120 8115 00 • SWIFT: COBA DE FF 360

Zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001
Zertifizierungsnummer
SQ-9001 AU 6020



Für den in Ihrer Anfrage genannten Projektbereich haben wir einen Übersichtsplan erstellt. Dieser Übersichtsplan ist ausschließlich für den hier angefragten räumlichen Bereich zu verwenden. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf. Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig.



ohne Maßstab

- Projektbereich
- Ferngas/Produktleitung
- LWL-Kabel
- Nachrichtenkabel

Stand: 23.04.2014

Abwägungstabelle

zur

Vereinfachte 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 806 "Ortsmitte", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Otternhagen

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
 Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

vom 05.05.2014 bis 05.06.2014
 vom 16.04.2014 bis 05.06.2014

B = Begründung ändern oder ergänzen H = Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks K = Keine Abwägung erforderlich N = Nicht übernehmen, da andere Belange überwiegen P = Änderung oder Ergänzung der Planzeichnung T = Textliche Festsetzung/Hinweis ändern U = Umweitbericht ändern oder ergänzen V = Vorschlag bereits im Plan berücksichtigt Z = Zurückweisung einer Argumentation

Behördenbeteiligung

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
1.	<p><u>Region Hannover</u> Öffentliche Auslegung Datum: 15.05.2014 A. Raumordnung</p> <p>Aus der Sicht der Region als Träger öffentlicher Belange bestehen keine Anregungen und Bedenken.</p>	Keine Abwägung erforderlich.	K
2.	<p><u>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover</u> Öffentliche Auslegung Datum: 06.05.2014</p> <p>Aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken.</p>	Keine Abwägung erforderlich.	K

3.	<p><u>Niedersächsischer Heimatbund e.V.</u> Öffentliche Auslegung Datum: 15.05.2014 Keine Bedenken.</p>	Keine Abwägung erforderlich.	K
4. 10.1	<p><u>PLEdoc GmbH</u> Öffentliche Auslegung Datum: 23.04.2014 Versorgungseinrichtungen nicht berührt.</p>	Keine Abwägung erforderlich.	K
5.	<p><u>Ev.-luth. Kirchenkreisamt</u> Öffentliche Auslegung Datum: 12.05.2014 Im Auftrag des Kirchenvorstands der Kirchengemeinde Otternhagen teilen wir mit, dass keine Anregungen oder Bedenken bestehen.</p>	Keine Abwägung erforderlich.	K

Erläuterung (Öffentliche Auslegung):

Der Entwurf des Planwerks wurde öffentlich ausgelegt und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugestellt. Für die Abwägung vor dem **Satzungsabschluss / Feststellungsabschluss** sind die Stellungnahmen maßgeblich, die im Rahmen der förmlichen Beteiligungen nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 (und erneute Beteiligungen nach § 4 a Abs. 3) eingehen.