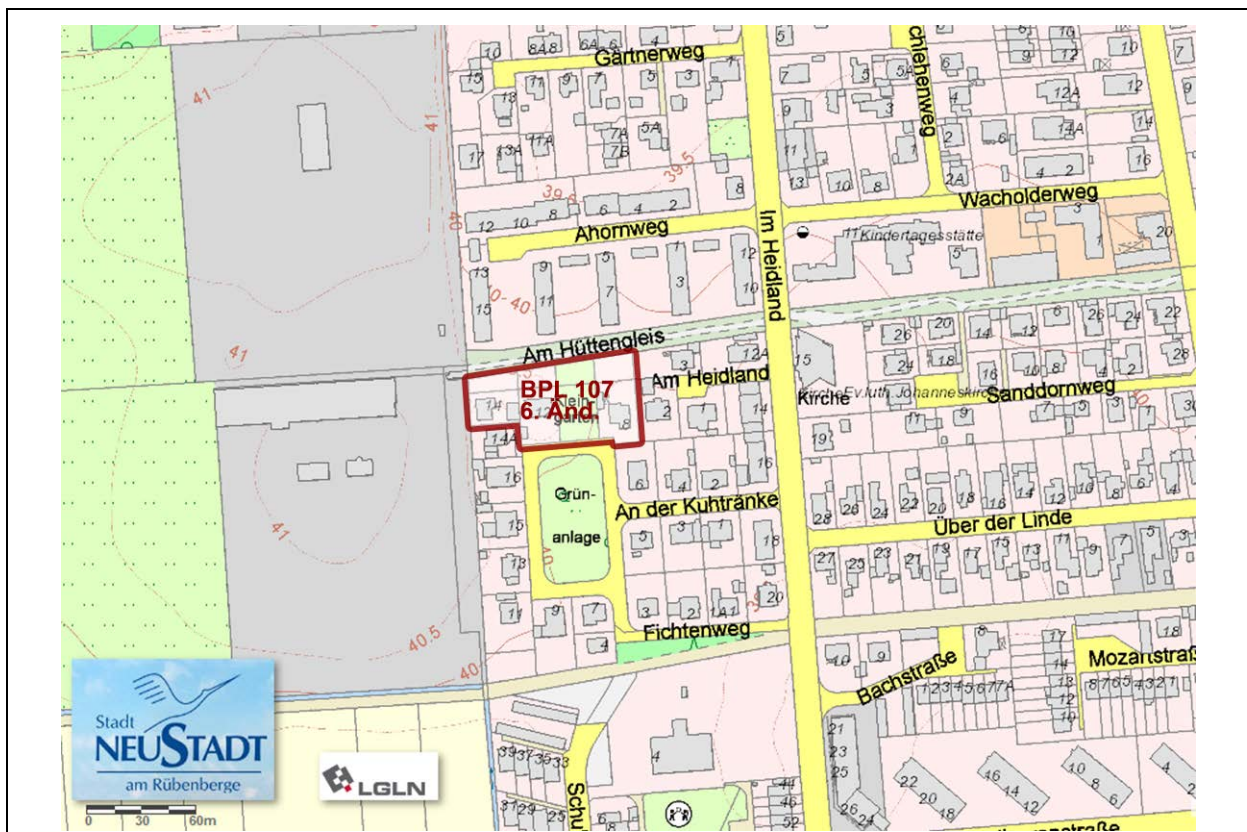


# Bauleitplanung der Stadt Neustadt a. Rbge. Kernstadt

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 107 „Im Heidland“, 6. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren  
- Entwurf -



Kartengrundlage: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung  
© LGLN 2016, Quelle: ([http://www.gis.hannit.de/Neustadt\\_fnp/](http://www.gis.hannit.de/Neustadt_fnp/))

Bearbeitung:

• plan Hc •

Büro für Stadtplanung

Architekt • Stadtplaner

Dipl.-Ing. Ivar Henckel

Schmiedeweg 2

31542 Bad Nenndorf

Begründung

**Inhaltsverzeichnis**

1.	Allgemeines und Planungsgrundlagen .....	4
1.1.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	4
1.2.	Räumlicher Geltungsbereich und Bestand .....	4
1.3.	Verfahren.....	5
1.4.	Rechtsgrundlagen .....	6
2.	Übergeordnete Planungsebenen .....	7
2.1.	Landes- und Regionale Raumordnung .....	7
2.2.	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan .....	7
3.	Begründung der wesentlichen Festsetzungen .....	7
3.1.	Art der baulichen Nutzung .....	7
3.2.	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise .....	8
3.3.	Baugrenzen .....	8
4.	Öffentliche Infrastruktur und Belange des Umweltschutzes.....	8
4.1.	Erschließung, Technische Ver- und Entsorgung .....	8
4.1.1.	Erschließung und ruhender Verkehr .....	8
4.1.2.	Technische Ver- und Entsorgung, .....	9
4.1.3.	Löschwasser, Zivil- und Katastrophenschutz .....	9
4.1.4.	Niederschlagswasser/Hochwasserschutz .....	9
4.1.5.	Abfall .....	9
4.2.	Belange von Umwelt- und Naturschutz .....	10
4.2.1.	Bilanzierung des Eingriffs .....	10
4.2.2.	Mögliche Auswirkungen und Betrachtung der Schutzgüter .....	11
4.2.3.	Klimaschutz .....	12
4.2.4.	Wechselwirkungen und Zusammenfassung der Umweltbelange .....	13
4.3.	Private und Sonstige Belange .....	13
4.3.1.	Nachbarschutz.....	13
4.3.2.	Denkmalschutz .....	13
4.3.3.	Altlasten und Immissionen.....	14



## Begründung

### 1. Allgemeines und Planungsgrundlagen

#### 1.1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 107 „Im Heidland“ der Kernstadt Neustadt am Rübenberge, der durch Bekanntmachung vom 29.09.1965 rechtswirksam geworden ist.

Für das Grundstück „An der Kuhtränke“ 14 besteht der konkrete Wunsch des privaten Eigentümers, das vorhandene Wohnhaus in nördlicher Richtung zu erweitern und dafür auch das nördlich angrenzende Flurstück 103/9 zu nutzen, das sich ebenfalls im Privateigentum befindet. Eine Bebauung ist aktuell nicht möglich, weil die überbaubaren Grundstücksflächen im Ursprungsbebauungsplan sehr eng gefasst sind.

Im gleichen städtebaulichen Kontext ergibt sich auch für die 3 östlich angrenzenden Wohnbaugrundstücke die gleiche planungsrechtliche Situation. Somit soll für alle vier Anlieger nördlich der Straße „An der Kuhtränke“, eine städtebauliche Nachverdichtung erfolgen, in dem die jeweils nördlich angrenzenden privaten Flurstücke des ehemaligen Hüttengleises, die planungsrechtlich als private Grünflächen festgesetzt sind, mit Baurechten versehen werden. Um dies zu erreichen, muss der Bebauungsplan Nr. 107 „Im Heidland“ entsprechend geändert werden.

Mit der konkreten Planung werden die übergeordneten strategischen Ziele der Stadt Neustadt am Rübenberge verfolgt, indem sie sich als lebendige Stadt für Kinder, Jugend und Familien aufstellt. Mit der Planänderung werden zudem die weiteren städtebaulichen Ziele erreicht:

- Nachverdichtung von Wohnbauflächen im Innenbereich
- Auslastung der Infrastruktur in der Kernstadt
- Kernstadt als Wohnort attraktiv und lebenswert gestalten

#### 1.2. Räumlicher Geltungsbereich und Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 99/8,99/9,99/12 und 102/5 sowie die nördlich angrenzenden Flurstücke 103/6,103/7,103/8 und 103/9. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 3600 qm, entspr. ca. 0,36 ha.

Das Plangebiet mit den vier eigentumsrechtlichen Baugrundstücken (bestehend jeweils aus zwei Flurstücken) liegt im Westen der Kernstadt und wird über die öffentliche Verkehrsfläche „An der Kuhtränke“ erschlossen. Das westliche Grundstück (Hs-Nr. 14) wird gemeinsam mit dem südlich angrenzenden Grundstück (Hs-Nr. 14 a) über das Flurstück 99/14 an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden. Hier besteht eine entsprechende Grunddienstbarkeit.

Nach Süden und Westen erstreckt sich die Wohnbebauung aus den 1960er Jahren. Im Norden befindet sich die öffentliche Grünfläche „Am Hüttengleis“ und im Westen befindet sich das ehemalige Betriebsgelände der Neustädter Hütte, deren rechtskräftiger Bebauungsplan im

Begründung

Jahr 1990 aufgehoben wurde. Das ehemalige Betriebsgelände soll künftig ebenfalls einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Der aktuelle Bestand auf den privaten Grundstücksflächen stellt sich wie folgt dar:

Von den vier erschlossenen Wohnbaugrundstücken im Geltungsbereich sind drei Grundstücke bereits bebaut. Das vierte Grundstück, Parzelle 99/9, ist bisher unbebaut. Die südlichen Grundstücke bilden jeweils mit der nördlich angrenzenden Parzellen eine Grundstückseinheit und stellen sich in der Örtlichkeit als Hausgärten mit entsprechender Eingrünung dar. Das bislang unbebaute Grundstück stellt sich als Ruderalflur dar und wird extensiv gepflegt. (vgl. hierzu auch Luftbild, Anlage 2)



Abb. 3: Panoramablick von der Erschließungsstraße „An der Kuhtränke“ (Fotos: Henckel Aug. 2016)



Abb. 1: öffentliche Grünfläche „Am Hüttengleis“



Abb. 2: gemeinsame Erschließung Hs-Nrn. 14 und 14a

### 1.3. Verfahren

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung wird die Planänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a BauGB durchgeführt. Das beschleunigte Verfahren

## Begründung

kann bei Bebauungsplänen für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung angewendet werden. Dies ist bei der vorliegenden Planänderung der Fall.

Die Voraussetzungen nach Baugesetzbuch werden dafür erfüllt:

- Die überbaubare Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche.
- Voraussichtlich sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die eine Umweltprüfung erforderlich machen.
- Es besteht keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, zumal das Vorhaben vollständig in die vorhandene „Ortslage“ integriert ist.

Darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung hinsichtlich FFH-Gebiete oder Europäischer Vogelschutzgebiete vor. Ein Vorhaben, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder dem NUVPG unterliegt, wird ebenfalls nicht begründet.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Das bedeutet u. a., dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 abgesehen wird. § 4 c BauGB, der die Überwachung der erheblichen Auswirkungen regelt, ist nicht anzuwenden. Außerdem gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Das Beteiligungsverfahren sieht somit folgende Verfahrensschritte vor:

- Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 13 Abs. 3 Nr. 2 BauGB
- Der betroffenen Öffentlichkeit wird durch eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
- Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird durch die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### 1.4. Rechtsgrundlagen

Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 107 „Im Heidland“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach den folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

## Begründung

### **2. Übergeordnete Planungsebenen**

#### **2.1. Landes- und Regionale Raumordnung**

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und somit auch den Zielen der Landes- und Regionalplanung anzupassen.

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen (novellierte Fassung vom 21. Januar 2008, bekannt gemacht am 29.01.2008) stellt die Stadt Neustadt a. Rbge. als Mittelzentrum dar. Durch Änderungsverordnung von 24. September 2012 (Nds. GVBL S. 350) wurde das LROP hinsichtlich der Aussagen zum Klimaschutz zur Sicherung der Rohstoffgewinnung in Niedersachsen, zu vorsorgenden Regelungen zur raumverträglichen Umsetzung der Energiewende, wie zur Wind- und Solarenergienutzung und zum Netzausbau und zu Trassenplanungen aktualisiert.

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) der Region Hannover, das im 2005 in Kraft getreten ist, bildet die Grundlage für die räumliche und strukturelle Entwicklung der Region.

Die Belange beider Raumordnungsprogramme werden durch die Planänderung nicht berührt, da keine raumordnungswirksamen Änderungen vorgenommen werden.

#### **2.2. Flächennutzungsplan und Landschaftsplan**

Für die Stadt Neustadt a. Rbge. besteht der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 2000, der mit seiner Bekanntmachung am 20.06.2002 rechtswirksam wurde. Dieser stellt den gesamten Bereich des Ursprungsbebauungsplans als Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dar.

Die Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechen den Darstellungen des FNP. Die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplans wird ebenfalls gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Aussagen des Landschaftsplanes, als gutachterlicher Fachplan auf der Ebene des Flächennutzungsplans, werden beachtet.

### **3. Begründung der wesentlichen Festsetzungen**

#### **3.1. Art der baulichen Nutzung**

Für den Geltungsbereich der Planänderung wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe

## Begründung

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Als ausnahmsweise Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO können auch zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen

Alle weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen) werden durch eine Textliche Testsetzung ausgeschlossen und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dies erfolgt, um das städtebauliche Ziel der vorrangigen Wohnnutzung entsprechend der Umgebungsstruktur zu sichern. Die Nutzungsvielfalt wird gegenüber dem bisher festgesetzten Reinen Wohngebiet (WR) geringfügig erweitert.

Außerdem sind zulässig, Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO, Räume für freiberuflich Tätige gem. § 13 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

### **3.2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**

Als Maß der baulichen Nutzung werden die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans übernommen, die sich an der Obergrenze der planungsrechtlich zulässigen baulichen Dichte für Allgemeine Wohngebiete bewegen. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass es sich um eine geplante Nachverdichtung handelt, bei der es insbesondere um die Ausnutzung der Innenbereichsflächen im Plangebiet geht. Insgesamt wird somit eine Grundflächenzahl von 0,4 bei einem Vollgeschoss und offener Bauweise festgesetzt.

### **3.3. Baugrenzen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in nördlicher Richtung erweitert und durchgängig als Baugrenze festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Baulinie, die bereits im Ursprungsbebauungsplan nicht eingehalten werden konnte, wird verzichtet. Der Abstand der Bebauung zur Straßenverkehrsfläche (An der Kuhtränke) orientiert sich an den Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan.

## **4. Öffentliche Infrastruktur und Belange des Umweltschutzes**

### **4.1. Erschließung, Technische Ver- und Entsorgung**

#### **4.1.1. Erschließung und ruhender Verkehr**

Alle vier Grundstücke sind bereits über die öffentliche Verkehrsfläche „An der Kuhtränke“ voll erschlossen. Das Flurstück 99/14 erschließt hierbei die Hausnummern 14 und 14 A.



## Begründung

Die für die Bebauung rechtlich erforderlichen PKW-Stellplätze sind im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Prüfung auf den Privatgrundstücken nachzuweisen.

### 4.1.2. Technische Ver- und Entsorgung,

Die leitungsgebundene Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Abwasser, Gas und Elektrizität sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz sind durch die Versorgungsträger und die vorhandenen Bestandsleitungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche „An der Kuhtränke“ sichergestellt.

### 4.1.3. Löschwasser, Zivil- und Katastrophenschutz

Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes wird auf die ausreichende Löschwasserversorgung und entsprechende DIN-gerechte Wasserentnahmestellen hingewiesen, die sicherzustellen sind.

Die Stadt Neustadt a. Rbge. hat gemäß §§ 1 und 2 des Nds. Brandschutzgesetzes vom 18.07.2012 in der zurzeit geltenden Fassung die lt. § 41 NBauO für die Erteilung von Baugenehmigungen erforderliche Löschwasserversorgung in allen Bereichen herzustellen. Für den Grundschutz bereitzustellende Löschwassermengen sind nach der 1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) Arbeitsblatt W 405- zu bemessen. Der Grundschutz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der künftigen Nutzung 1.600 l/min. für eine Löschzeit von mind. zwei Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen. Die Zuwegungen zu bebauten Grundstücken sind für die Feuerwehr jederzeit zu gewährleisten.

### 4.1.4. Niederschlagswasser/Hochwasserschutz

Aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse im Plangebiet ist eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser wird daher über die vorhandene Regenwasserkanalisation im Bereich „An der Kuhtränke“ in das bestehende Kanalnetz der Stadt Neustadt a. Rbge. abgeführt.

Die Belange des Hochwasserschutzes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht betroffen.

### 4.1.5. Abfall

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den zuständigen Versorgungsträger und ist wie bisher im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche „An der Kuhtränke“ möglich.

Begründung

**4.2. Belange von Umwelt- und Naturschutz**

Für den Bereich der Änderung des Bebauungsplans wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB handelt.

Dennoch werden die Belange des Umwelt- und Naturschutzes inhaltlich abgehandelt, um die Auswirkungen der Planung darzustellen und in die Abwägung zur Planung einzustellen. Hierzu wird eine Bilanz des Eingriffs erstellt und die möglichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter im Sinne der Systematik einer Umweltprüfung werden kurz beschrieben und bewertet.

4.2.1. Bilanzierung des Eingriffs

Bei der Bilanzierung des Eingriffs und der Kennzeichnung der Biotoptypen orientiert sich die Stadt Neustadt a. Rbge. an der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“, die von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen 1996 herausgegeben wurde. Grundlage der Bilanzierung ist die „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ mit Stand vom März 2008. Für den Untersuchungsraum ergibt sich folgende Situation:

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums								
1	2	3a	3b	3c	4	5	6	7
Code (lt. Biotop- typen- wertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Flächen- anteil (in %)	Größe Ausgangs- fläche	Fläche	Grund- wert A bzw. P (lt. Biotoptypen- wertliste)	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert (Sp 4 x Sp 5)	Einzel- flächen- wert (Sp 3c x Sp 6)
1.1	versiegelte Fläche, bebaubare Fläche, WR, GRZ 0,4	40 %	2.550 m <sup>2</sup>	1.020 m <sup>2</sup>	0	1	0	0
1.1	versiegelte Fläche, Überschreitung bebaubare Fläche, WR	20 %	2.550 m <sup>2</sup>	510 m <sup>2</sup>	0	1	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen, WR	40 %	2.550 m <sup>2</sup>	1.020 m <sup>2</sup>	2	1	2	2.040
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen, Private Grünflächen	100 %	1.050 m <sup>2</sup>	1.050 m <sup>2</sup>	2	1	2	2.100
<b>Gesamtfläche</b>				<b>3.600 m<sup>2</sup></b>	<b>Gesamtflächenwert A:</b>			<b>4.140</b>

Begründung

B. Zustand des Untersuchungsraums gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans								
1	2	3a	3b	3c	4	5	6	7
Code (lt. Biotop- typen- wertliste)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Flächen- anteil (in %)	Größe Ausgangs- fläche	Fläche	Grund- wert A bzw. P (lt. Biototypen- wertliste)	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert (Sp 4 x Sp 5)	Einzel- flächen- wert (Sp 3c x Sp 6)
1.1	versiegelte Fläche, bebaubare Fläche, WA, GRZ 0,4	40 %	3.600 m <sup>2</sup>	1.440 m <sup>2</sup>	0	1	0	0
1.1	versiegelte Fläche, Überschreitung bebaubare Fläche, WA	20 %	3.600 m <sup>2</sup>	720 m <sup>2</sup>	0	1	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen, WA	40 %	3.600 m <sup>2</sup>	1.440 m <sup>2</sup>	2	1	2	2.880
<b>Gesamtfläche</b>				<b>3.600 m<sup>2</sup></b>				
							<b>Gesamtflächenwert B:</b>	<b>2.880</b>

C. Gesamtbilanz	Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A = Gesamtbilanz C
<b>Gesamtflächenwert B (2.880 Punkte) - Gesamtflächenwert A (4.140 Punkte) = -1.260 Punkte</b>	

In der Gesamtbilanz (C) ergibt sich eine negative Differenz des Zustandes des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Gesamtflächenwert B) abzüglich des Ausgangszustandes des Untersuchungsraumes (Gesamtflächenwert A) in der Größenordnung von **1.260 Punkten**.

Aufgrund der Festsetzungen im Rahmen der Planänderung ergibt sich somit ein rechnerisches Defizit, das aus der Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen resultiert. Für ein Planungsvorhaben der Innenentwicklung ist überwiegend anzunehmen, dass diese zu einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft führen, als eine Entwicklung im Außenbereich. Somit ist dieser Vorteil auch für die vorliegende Planung anzunehmen, wodurch die negative Gesamtbilanz aufgewogen wird. Wie bereits zuvor dargelegt, ist bei Verfahren der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren zudem die Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

4.2.2. Mögliche Auswirkungen und Betrachtung der Schutzgüter

Mensch (Gesundheit, sowie Bevölkerung insgesamt)

Eine Betroffenheit des Menschen stellt sich in der Regel durch eine Beeinträchtigung seiner Gesundheit und seines Wohlbefindens dar. Das Wohlbefinden des Menschen drückt sich vor allem in der Wohnqualität in den umliegenden Quartieren und in der Freizeit- und Erholungseignung aus. Zum umliegenden Gebäudebestand, der ausschließlich durch Wohnbebauung geprägt ist, kommen gleichwertige Nutzungen hinzu, die zudem Flächen betreffen, die sich bereits im Privatbesitz befinden. Von einer erkennbaren Auswirkung auf das Schutzgut ist daher nicht auszugehen.

Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt

Die Gartenbereiche der Grundstücke sind vorwiegend anthropogen geprägt. Ein Grundstück ist bisher unbebaut und wird extensiv gepflegt. Für eine Betroffenheit von wild lebenden Tier-

## Begründung

und Pflanzenarten bzw. gesetzlich geschützter Arten (§§ 37 ff BNatSchG) liegen keine Erkenntnisse vor. Es muss grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die Vorhabenträger die artenschutzrechtlichen Vorschriften der §§ 39 und 44 BNatSchG in eigener Verantwortung beachten. Somit stehen artenschutzrechtliche Belange der Planung nicht entgegen.

### Boden, Versiegelung

Durch eine zusätzliche Bodenversiegelung und die Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes insgesamt entsteht ein Eingriff, für den in der Bilanzierung zwischen dem Ausgangszustand des Untersuchungsraumes und den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Wertverlust von 1.260 Punkten numerisch errechnet wurde. Wie bereits dargelegt, steht dagegen eine Vermeidung von Eingriffen im Außenbereich mit möglicherweise höheren Wertverlusten. Der Gesetzgeber verzichtet daher bei Planungen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren auf einen Ausgleich der Eingriffe.

### Landschaft und Landschaftsbild

Grundsätzlich handelt es sich um ein Vorhaben im Siedlungsbestand der vollständig städtebaulich integriert ist und ausschließlich Privatflächen umfasst, so dass keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu erwarten sind.

### Wasser (Schmutz-, Oberflächen- und Grundwasser)

Das Schmutzwasser wird der örtlich vorhandenen Kanalisation zugeführt und in der Kläranlage gereinigt. Aufgrund des erhöhten Versiegelungsgrades gegenüber dem Bestand wird sich der Abfluss an Oberflächenwasser in Maßen erhöhen und die Grundwasserneubildung wird durch die Versiegelung der Flächen erfahrungsgemäß eingeschränkt. Die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes in Bezug auf dieses Schutzgut ist bereits in der Gesamtbilanz (vergl. 4.2.1 Bilanzierung des Eingriffs) enthalten.

### Luft und Klima

Hier sind keine Auswirkungen erkennbar, da von einer vergleichbaren Nutzung ausgegangen werden kann, wie im näheren Umfeld bereits vorhanden. Damit sind keine beachtlichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

### Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Nahbereich befinden sich keine sonstigen Kultur-, oder Sachgüter im Sinne des Gesetzes. Hier sind insgesamt keine negativen Auswirkungen erkennbar.

#### 4.2.3. Klimaschutz

Gemäß den Grundsätzen der Bauleitplanung soll den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung Rechnung getragen werden, um den derzeit verfügbaren Erkenntnissen über die Folgen des Klimawandels bestmöglich entgegenzuwirken. Hierunter werden zum einen unmittelbar wirksame Klimaschutzmaßnahmen verstanden, zum anderen sollen für den

## Begründung

nicht vermeidbaren Teil der Klimaveränderungen Vorsorgemaßnahmen durch eine entsprechende Anpassung erfolgen.

Grundsätzlich dient jede Nachverdichtung von vorhandenen Baugebieten, durch die ein weiterer Flächenverbrauch im Außenbereich minimiert werden kann, dem Klimaschutz. Die städtebauliche Nutzung orientiert sich dabei an der Obergrenze der möglichen Ausnutzung für Allgemeine Wohngebiete und dessen, was sich in das städtebauliche Umfeld einfügt. Die Nachverdichtung gewährleistet zudem eine bessere Ausnutzung der bereits vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur im vorhandenen Siedlungsbestand.

### 4.2.4. Wechselwirkungen und Zusammenfassung der Umweltbelange

Es bestehen zwischen den einzelnen genannten Schutzgütern und Aspekten des Naturhaushaltes, die zuvor betrachtet wurden, naturgemäß Wechselwirkungen. Es sind jedoch keine Wechselwirkungen erkennbar, die besonders hervortreten und damit beachtlich sind.

Mit den angestrebten Änderungen wird kein Vorhaben begründet oder vorbereitet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Zudem bestehen – wie dargelegt – keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b im BauGB genannten Schutzgüter.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind aufgrund der Tatsache, dass es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, der im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, grundsätzlich nicht erforderlich. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes werden durch vermeidende (Innenentwicklung) oder vermindernde Maßnahmen ausreichend berücksichtigt.

## 4.3. Private und Sonstige Belange

### 4.3.1. Nachbarschutz

Die nachbarschützenden Belange sind durch die Einhaltung ausreichender Grenzabstände und die Begrenzung der Geschossigkeit berücksichtigt worden. Mit der Änderung der Nutzung von einem Reinen Wohngebiet (WR) in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) wird die Nutzungsvielfalt erhöht, wobei die gesunden Wohnverhältnisse in jedem Fall auch in einem Allgemeinen Wohngebiet hinreichend geschützt sind.

### 4.3.2. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden, so sind diese gemäß § 14 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) der Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Das Bodendenkmal

Begründung

und die Entdeckungsstätte sind für vier Werktage in unverändertem Zustand zu belassen und vor Fremdeinwirkung zu schützen. Im Rechtsplan wird darauf hingewiesen.

4.3.3. Altlasten und Immissionen

Hinsichtlich einer Belastung durch Altlasten und Immissionen liegen für den Geltungsbereich der Planänderung keine Erkenntnisse vor.

**5. Planungshinweise und Verfahrensvermerke**

**5.1. Flächenbilanz**

In der nachfolgenden Flächenbilanz werden die Flächenabgaben aus dem vorliegenden Bebauungsplan dargestellt:

Fläche	in Quadratmeter	Anteil in %
Geltungsbereich	3600 qm	100,0 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	3600 qm	100,0 %

weitere Flächenangaben		
überbaubare Grundstücksbereiche (WA * 0,4)	1140 qm	
max. Versiegelung der Grundstücksbereiche (WA * 0,6)	2160 qm	

(alle Angaben auf 5 qm gerundet)

**5.2. Bodenordnung, Durchführung, Kosten und Hinweise**

Die überplanten Grundstücksbereiche sind bereits im Eigentum der jeweiligen Vorhabenträger. Die Eigentumsverhältnisse ändern sich durch die Planänderung nicht. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Durchführung von Bauvorhaben ist möglich, sobald die Rechtsgrundlage gegeben ist.

Erschließungskosten oder sonstige Kosten für die Stadt Neustadt a. Rbge. fallen nicht an.

5.2.1. Allgemeine Hinweise

Die vorstehende Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplans, hat aber keinen Satzungscharakter. Alle Inhalte, die als Satzung beschlossen werden, enthält nur der Rechtsplan (Satzung) in Form der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen.

Begründung

5.2.2. Bearbeitung des Verfahrens

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung wurden ausgearbeitet von

---

Dipl.-Ing. Ivar Henckel • Architekt, Schmiedeweg, 31542 Bad Nenndorf

• *plan Hc* •  
*Büro für Stadtplanung*

Bad Nenndorf,

**5.3. Verfahrensvermerke**

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 107 „Im Heidland“, beschleunigte 6. Änderung, vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den

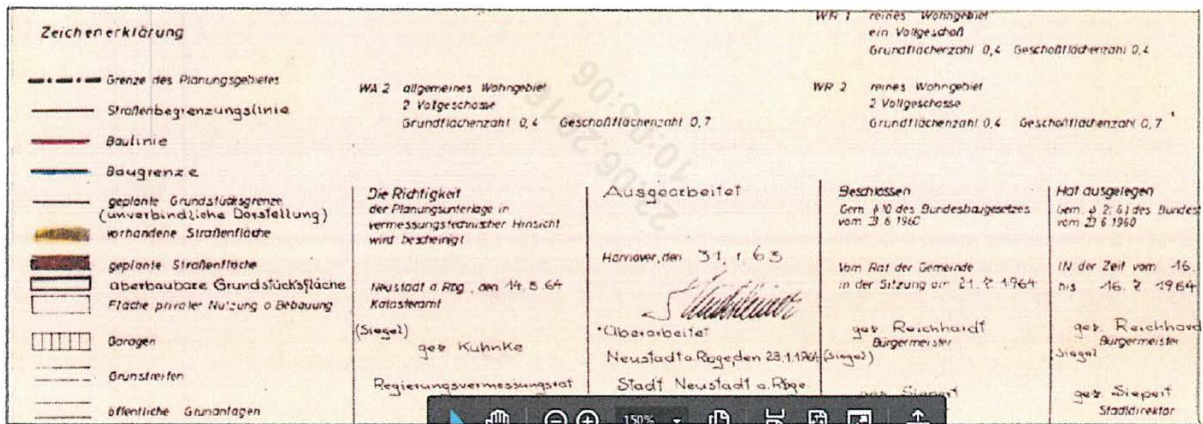
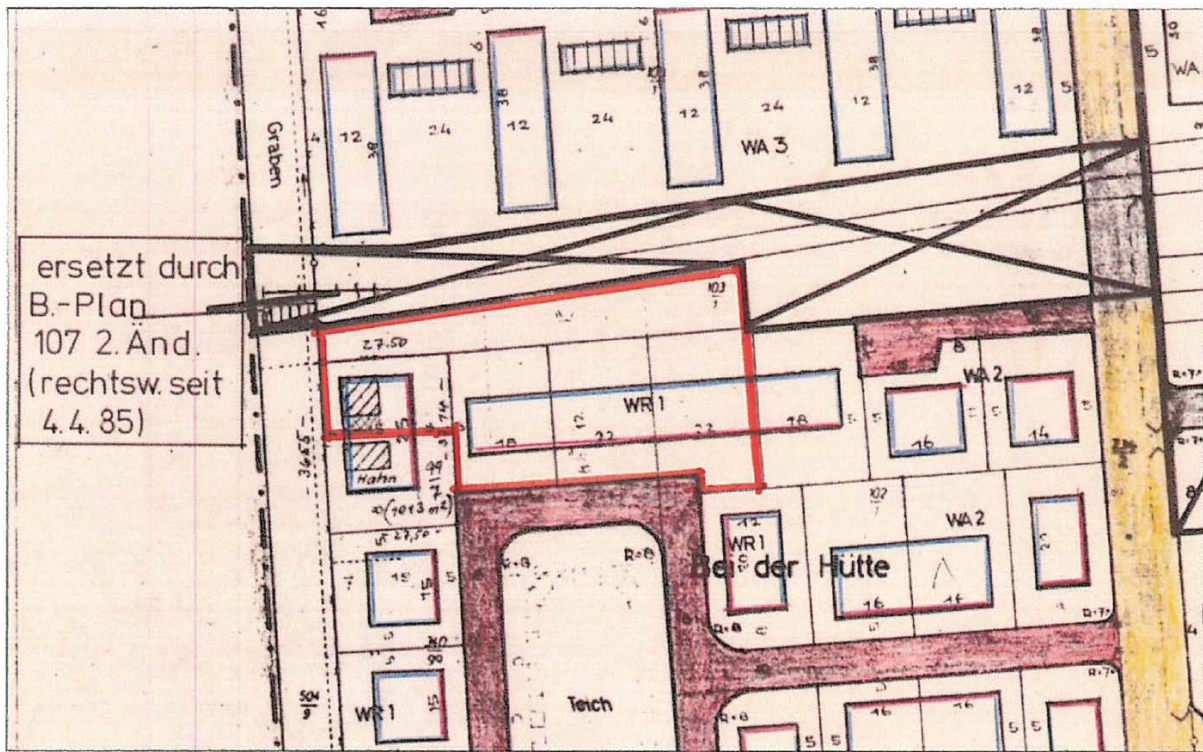
Stadt Neustadt a. Rbge.

Der Bürgermeister

Anlage 1

Ursprungsbebauungsplan (Quelle: Stadt Neustadt a. Rbge.)

Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 107 „Im Heidland“ (Ausschnitt)



Plan im Original Maßstab 1/1000, genordet (rot umrandet - Geltungsbereich der Änderung)



