

**Begründung**  
zum Bebauungsplan Nr. 611  
**„Wiklohstraße West“**  
mit örtlicher Bauvorschrift  
der Stadt Neustadt a. Rbge.  
- Entwurf -

Ausgearbeitet  
Hannover, im August 2017

**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](http://www.eike-geffers.de)  
E-Mail: [vogel@eike-geffers.de](mailto:vogel@eike-geffers.de)

In Zusammenarbeit mit

**pu** Planungsgruppe  
Umwelt

Stiftstraße 12  
30159 Hannover  
Tel. 0511/51949780

# Inhaltsverzeichnis

## Teil I: Begründung

<b>I. Allgemeines .....</b>	<b>4</b>
1. Einleitung .....	4
2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans .....	5
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs .....	5
4. Ziele der Raumordnung.....	6
5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	6
6. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB) .....	7
<b>II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan .....</b>	<b>7</b>
1. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur, Höhenverhältnisse, Entwässerung .....	7
2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten .....	7
3. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft.....	8
<b>III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen .....</b>	<b>10</b>
1. Städtebauliches Konzept.....	10
2. Art der baulichen Nutzung .....	12
3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	12
4. Örtliche Bauvorschrift .....	13
5. Öffentliche Straßenverkehrsflächen .....	14
6. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen .....	14
a) Sportlärm .....	15
b) Verkehrslärm.....	15
7. Erhaltungsbindung, Private Grünflächen, Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	16
8. Flächenübersicht.....	17
<b>IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans .....</b>	<b>18</b>
1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung .....	18
2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen .....	18
<b>V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange .....</b>	<b>18</b>
1. Erschließung .....	18

a) Verkehrserschließung, Belange des Verkehrs .....	18
b) Ver- und Entsorgung .....	19
c) Oberflächenentwässerung .....	19
2. Wohnbedarf der Bevölkerung und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse .....	20
3. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung.....	20
4. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege .....	20
5. Belange der Landwirtschaft.....	20
6. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile .....	21
<b>VI. Abwägung: Private Belange .....</b>	<b>21</b>
<b>VII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung .....</b>	<b>21</b>
<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>23</b>

## **Teil II: Umweltbericht**

Siehe Inhaltsverzeichnis in Teil II

### **Anlagen:**

Schalltechnische Untersuchung vom 03.08.2017, Projekt-Nr. B1301612, GTA Gesellschaft für Technische Akustik mbH, Hannover

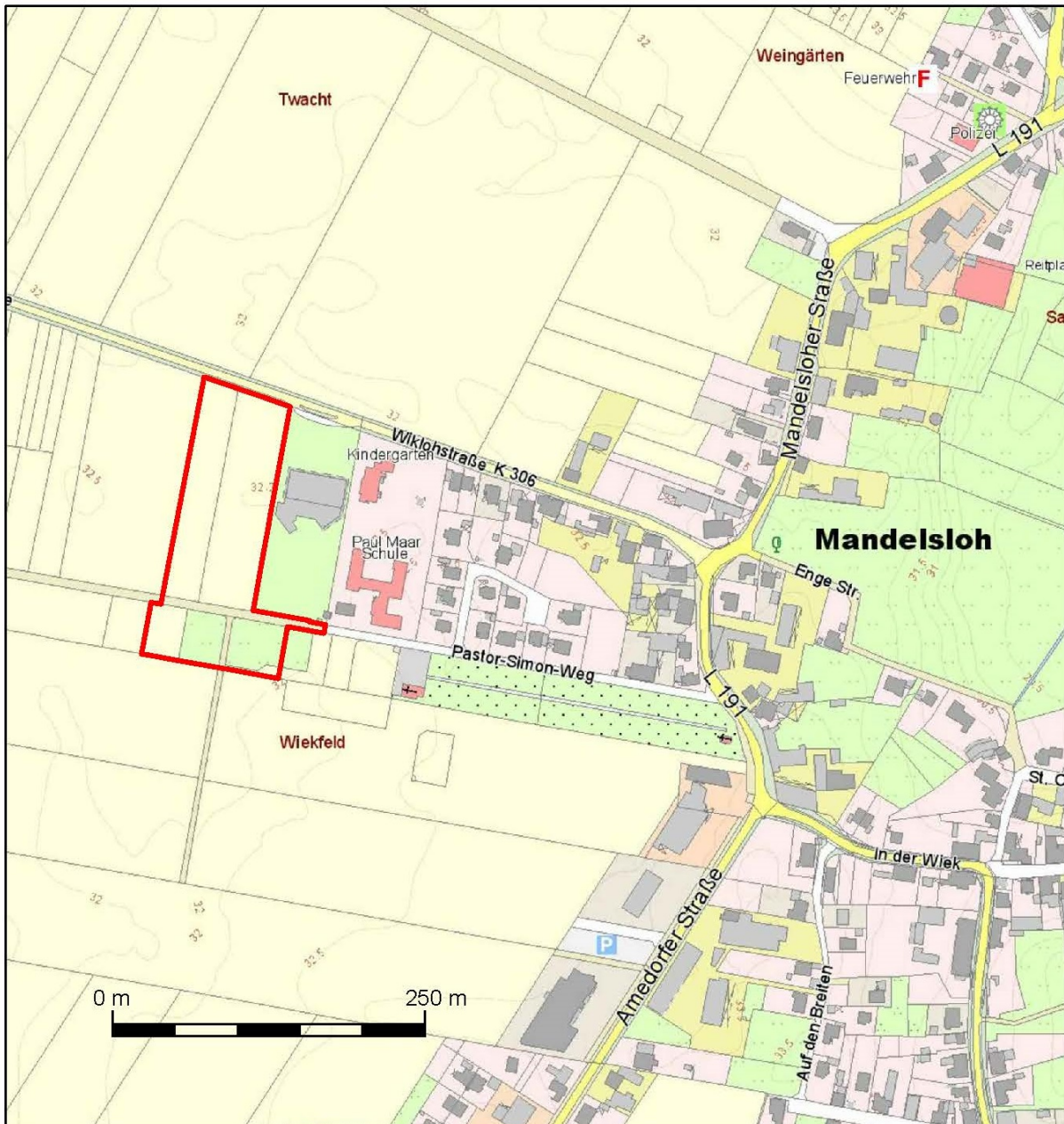
Faunistische Grundlagenerfassung Brutvögel, Fledermäuse (pot.) vom 27.06.2017, Karin Bohrer, Dipl. Ing., Dipl. Biol., Petershagen


Geotechnischer Bericht vom 20.05.2016, 15.303.11, BGU Ingenieure GmbH, Hannover

# I. Allgemeines


## 1. Einleitung

Im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung Mandelsloh und Amedorf hat sich der zugehörige Arbeitskreis intensiv mit der Siedlungsentwicklung und der Ausweisung eines geeigneten Bau- gebiets für die beiden Ortsteile befasst. Im März 2006 fiel die Wahl unter Abwägung aller Be- lange auf das Plangebiet „Wiekfeld“ im Westen des Ortsteils Mandelsloh.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2015  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Stadt Neustadt a. Rbge., Bebauungsplan Nr. 611 "Wiklohstraße West", Ortschaft Mandelsloh

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Um die Immissionskonflikte mit den landwirtschaftlichen Betrieben an der Amedorfer und Mandelsloher Straße zu bewältigen, kann eine Wohnbebauung zunächst nur im westlichen Teil realisiert werden. Daraufhin wurde im Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche mit Anschlussmöglichkeit an die Wiklohstraße (K 306) dargestellt. Diese Lösung ermöglicht eine

wirtschaftliche Erschließung bei gleichzeitiger Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Vorbelastung.

Nach den Vorstellungen der Stadt sollen hier vielfältige Wohnformen unter besonderer Berücksichtigung des „Wohnens im Alter“ in Mandelsloh angeboten werden. Geplant ist generationsübergreifendes Wohnen in räumlicher Nähe zum Nahversorgungszentrum sowie zu den Infrastruktureinrichtungen des Ortes. Den unterschiedlichen Wohnwünschen soll durch klassische Einfamilienhausgrundstücke, und durch zum Teil barrierefreie Wohnungen in einer mehrgeschossigen Wohnanlage entsprochen werden.

Zur Deckung dieses Bedarfs an unterschiedlichen Wohnformen soll daher ein 1. Bauabschnitt des Baugebiets Wiekfeld entwickelt werden.

## **2. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans**

Ziele des Bebauungsplans sind

- unterschiedliche Wohnformen, wie generationsübergreifendes Wohnen und klassische Einfamilienhäuser auf den Flächen westlich der Infrastruktureinrichtungen von Mandelsloh mit Schule, Kindergarten, Sporthalle und dem sich im Bau befindenden Seniorenheim,
- die weitgehende Erhaltung des Baumbestandes im Plangebiet und
- die Schaffung einer abwechslungsreichen Ortsrandeingrünung.

Die Planung hat den Zweck, den Bedarf an unterschiedlichen Wohnformen in der Stadt Neustadt a. Rbge. zu decken.

Die Planung ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von neuen Wohngrundstücken und den zugehörigen Erschließungsanlagen zu schaffen.

## **3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= **Plangebiet**) muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt:

In das Plangebiet werden die landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen Wiklohstraße und dem Feldwirtschaftsweg in Verlängerung des Pastor-Simon-Wegs (Flurstücke 213/2 und 212/1). Auf der Südseite des Feldwirtschaftswegs werden die Flurstücke 187/1 (teilw.), 187/2 (teilw.), 214/1 und 215/1 (teilweise) überplant. Der Feldwirtschaftsweg wird vom Westrand des Plangebiets bis zu dem Straßenabschnitt im Osten einbezogen, der noch nicht für den öffentlichen Verkehr gewidmet ist.

Nachteilige Auswirkungen auf die an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind nicht zu erwarten:

- Im Norden begrenzt die Wiklohstraße (K 306) das Plangebiet. Daran schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Nachteilige Auswirkungen in Form von Nutzungseinschränkungen für die landwirtschaftliche Nutzung sind aufgrund der Trennung durch die Kreisstraße nicht zu erwarten. Die Auswirkungen des Verkehrslärms der Kreisstraßen wurden in dem schalltechnischen Gutachten vom 03.08.2017, GTA, Hannover, untersucht. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan können die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt werden.
- Im Osten grenzen auf der Nordseite des Pastor-Simon-Wegs die Gemeinbedarfseinrichtungen mit Schule, Turnhalle, Bolzplatz, Kindergarten an das Plangebiet. Sie liegen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 603 „Wiklohstraße“, der hier „Fläche für



Gemeinbedarf“ mit entsprechender Zweckbestimmung festsetzt. Nutzungskonflikte können durch die Lärmimmissionen der Bolzplatznutzung und der Sporthallennutzung entstehen. Diese wurden ebenfalls im schalltechnischen Gutachten untersucht. Auch hier können durch entsprechende Vorkehrungen im Bebauungsplan und auf den östlich angrenzenden Flächen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt werden.

- Das sich im Bau befindende Seniorenheim auf der Südseite des Pastor-Simon-Wegs liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 610 „Pastor-Simon-Weg“, der die Flächen als „Allgemeines Wohngebiet“ festsetzt. Das entspricht der geplanten Nutzung im Plangebiet. Nutzungskonflikte sind hier nicht zu erwarten.
- Im Süden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet. Die geplante Ortrandeingrünung sorgt für eine räumliche Trennung. Nachteilige Auswirkungen in Form von Nutzungseinschränkungen entstehen daher für die landwirtschaftliche Nutzung nicht.

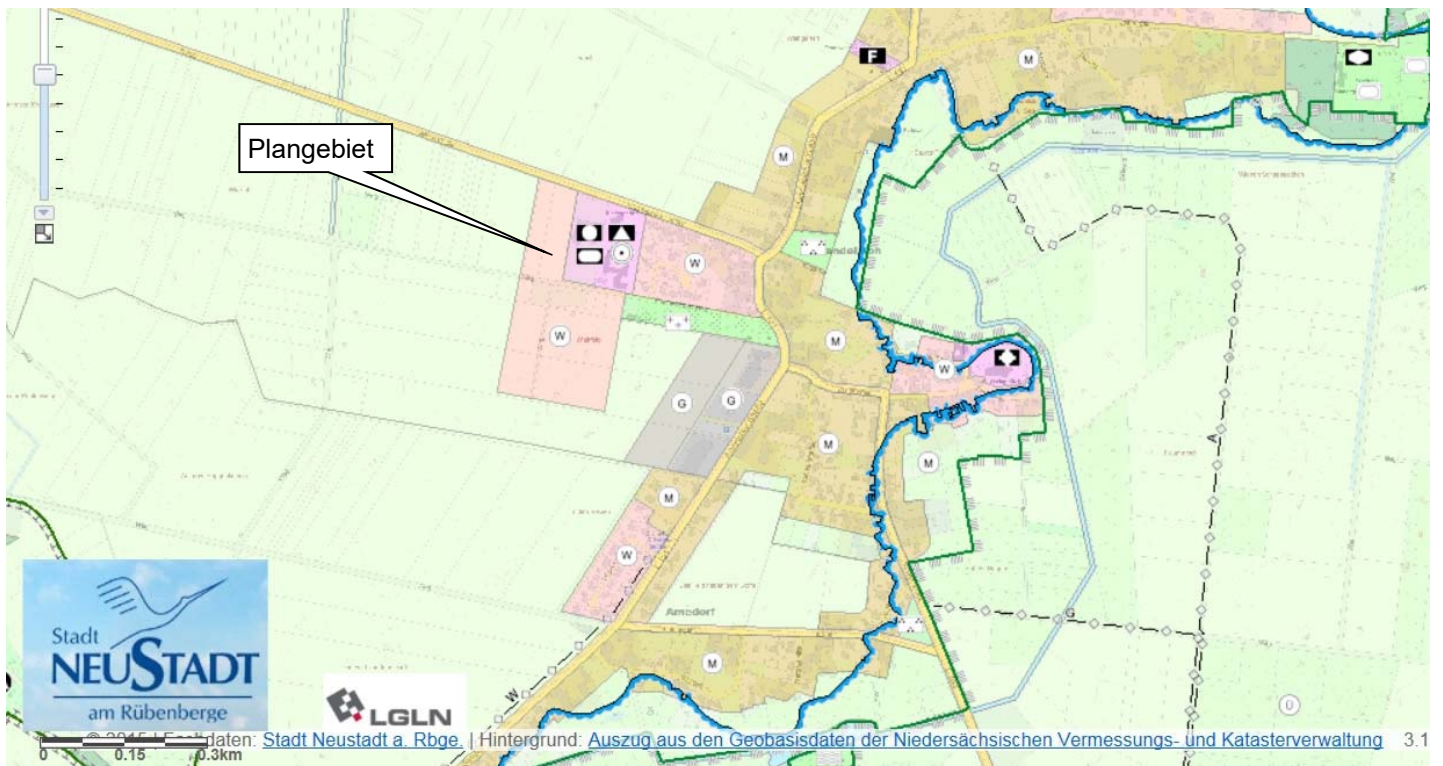
Der Grundsatz der Konfliktbewältigung wird daher bei der Abgrenzung des Plangebiets eingehalten.

#### 4. Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Dieser ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Ziele, die eine darüber hinausgehende Anpassung erfordern, bestehen für diesen Bebauungsplan nicht.

#### 5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt (vgl. den folgenden Planausschnitt).



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge.  
ohne Maßstab, genordet

Aus dieser Darstellung wird der Bebauungsplan entwickelt.

## 6. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dieses Abstimmungsgebot ist verletzt, wenn von einem Bauleitplan „unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art“ auf eine Nachbargemeinde ausgehen. Bei diesem Bebauungsplan ist das offensichtlich nicht der Fall. Das Plangebiet liegt mitten im Stadtgebiet von Neustadt a. Rbge. Das Gebiet der nächstgelegenen Nachbargemeinde, der Stadt Nienburg liegt rd. 3,5 km nordwestlich des Plangebiets. Aufgrund des Abstandes und aufgrund der geplanten Nutzung mit rd. 20 Baugrundstücken ergeben sich keine unmittelbaren Auswirkungen auf ihr Stadtgebiet. Die Grenzen zu den anderen Nachbargemeinden liegen erheblich weiter entfernt. Für sie gilt dasselbe wie für die Stadt Nienburg. Das Abstimmungsgebot wird daher nicht verletzt.

## II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

### 1. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur, Höhenverhältnisse, Entwässerung

Das Plangebiet liegt am Westrand der Ortslage von Mandelsloh, südlich der Wiklohstraße und westlich des „Schulzentrums“ von Mandelsloh. Es hat eine **Größe von ca. 1,8 ha**.

Die Flurstücke im Plangebiet sind Privateigentum. Die Stadt plant mit der Grundstücksentwicklungsgesellschaft Neustadt a. Rbge. (im Folgenden „GEG“) einen städtebaulichen Vertrag über die Erschließung und Vermarktung der Grundstücke im Plangebiet zu schließen. Die GEG wird dazu die Grundstücke im Plangebiet erwerben.

Die Flächen im Plangebiet liegen am Westrand der Ortslage von Mandelsloh, südlich der Wiklohstraße K 306 im Anschluss an das Schul- und Kindergartengrundstück. Das Gelände im Plangebiet ist praktisch eben. Es liegt auf einer Höhe zwischen 32,5 und 32 m üNN.

Vorfluter im Plangebiet gibt es nicht. Derzeit versickert das Oberflächenwasser auf den Flächen. Dabei soll es möglichst auch in Zukunft bleiben.

### 2. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird als Acker genutzt. Bei dem Acker handelt es sich nach der Bodenschätzungskarte (NIBIS<sup>®</sup> Kartenserver) um stark lehmigen Sand (SL) bzw. sandigen Lehm (sL), mittlerer Zustandsstufe (3 bis 4). Nach der Entstehungsart sind es Schwemmlandböden (Al). Zur Ertragsfähigkeit vgl. unten Abschnitt V.5. Belange der Landwirtschaft (S. 20)! Gemäß der Bodenübersichtskarte (BÜK 50) ist dem Plangebiet und der weiteren Umgebung der Bodentyp „Braunerde“ zuzuordnen.

Für den Bebauungsplan interessiert in erster Linie die Frage,

- ob sich der Boden für die geplante Wohnbebauung eignet und
- ob das Oberflächenwasser versickert werden kann.

Durch das Ingenieurbüro BGU Ingenieure GmbH, Hannover, wurde ein geotechnischer Bericht zur Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden sowie zu deren Tragfähigkeit erstellt.

Nach den Bohrergebnissen liegt im Plangebiet eine 3-geteilte Schichtenfolge aus humosem Oberboden, Lehm und Sand vor. Die Unterkante der Lehmschicht liegt bei rd. 1,1 m unter Gelände. Während der Bohrarbeiten im April 2016 wurde das Grundwasser in Tiefen von rd. 2,7 bis 3,2 m unter Gelände angetroffen. In und nach niederschlagsreichen Perioden muss mit einem Anstieg der Wasserstände gerechnet werden. Der geotechnische Bericht geht von einem möglichen Grundwasseranstieg bis rd. 1,5 m unter Geländeoberkante aus.

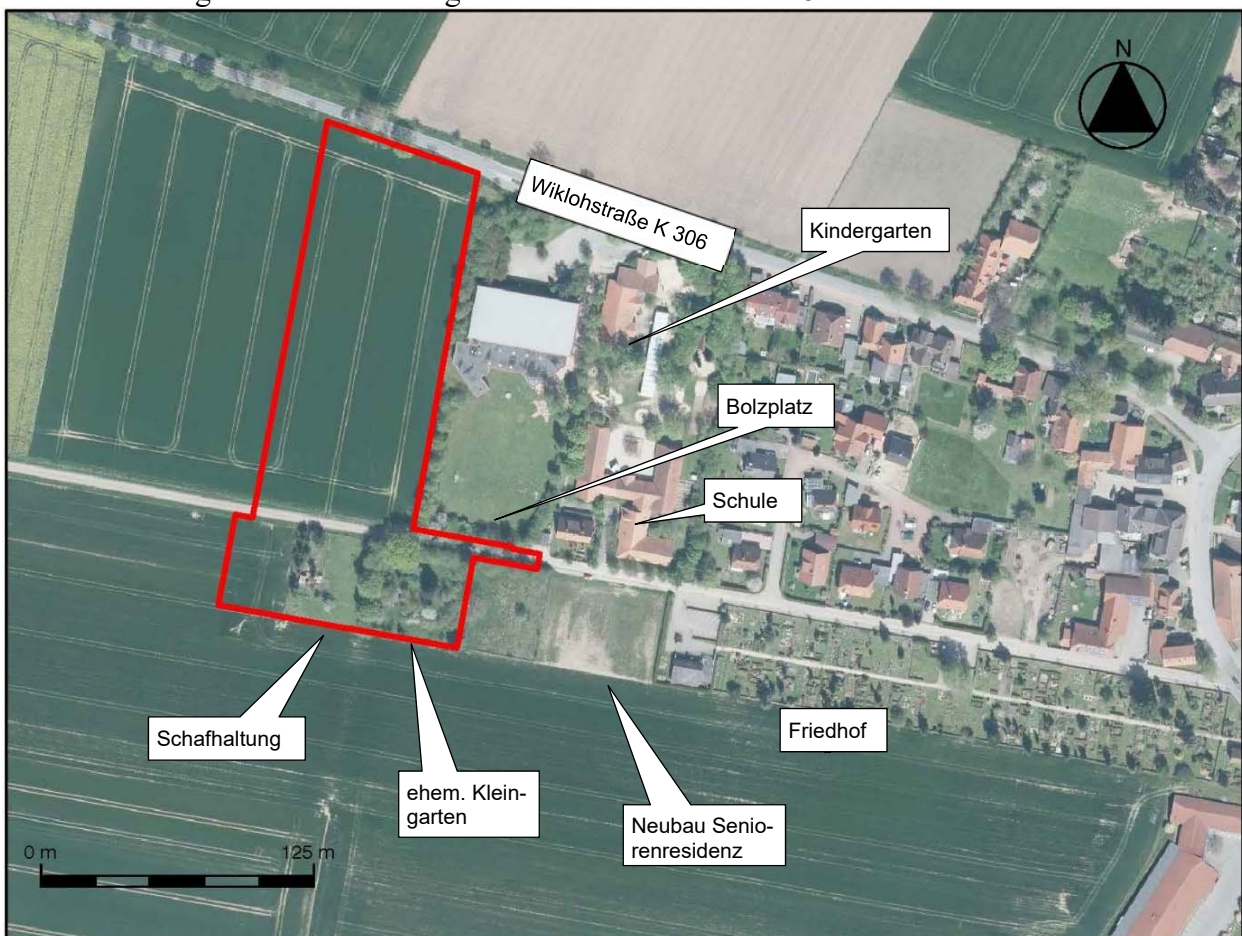
Der bis in eine Tiefe von 1,1 m anstehenden Lehm kommt in der Regel für eine Versickerung nicht in Betracht. Die darunter anstehenden Sande sind von ihrer Korngrößenverteilung grundsätzlich für eine Versickerung geeignet. Aufgrund schluffiger Zwischenlagen ist jedoch mit einer eingeschränkten Versickerungsleistung zu rechnen. Zusätzlich sind die Wasserverhältnisse im Baugrund zu berücksichtigen. Der Mindestabstand von 1 m kann in Zeiten hoher Grundwasserstände nur für Mulden/Rigolen eingehalten werden. Daher wird zur Verbesserung der Versickerungsfähigkeit ggfs. ein Bodenaustausch erforderlich.

Hinsichtlich der Tragfähigkeit ist der erbohrte Lehm als bedingt tragfähig und erhöht setzungsempfindlich zu bewerten. Die Sande sind als ausreichend bis gut tragfähig zu beurteilen. Auch hier geht der geotechnische Bericht davon aus, dass zur Erhöhung der Tragfähigkeit - zusätzlich zum Austausch des Oberbodens – in der Regel der vollständige bzw. teilweise Austausch der Lehmschicht erforderlich wird.

Nach den Informationen, die die Stadt besitzt, gibt es im Plangebiet keine Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten). Dies wurde durch die Erkundung der Baugrund- und Untergrundverhältnisse bestätigt.

### 3. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Bebaute Flächen gibt es im Plangebiet nicht. Die Freifläche wird zum überwiegenden Teil als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt. Lediglich auf der Südseite des Feldwirtschaftswegs gibt es Gehölzbestand und zwar auf einer ehemaligen Kleingartenparzelle und auf einer Fläche, auf der Schafe gehalten werden. Vgl. dazu das Luftbild auf S. 8!



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2015 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Luftbild vom Plangebiet (rote Linie) und der Umgebung, Stand Mai 2016



Der Gehölzbestand auf der ehemaligen Kleingartenparzelle wurde im Rahmen der Baufelddräumung für die Seniorenresidenz Ende 2016 / Anfang 2017 gefällt. Die Fläche wird derzeit durch die Baustelleneinrichtung genutzt. Erhalten wurde nur eine Baumreihe am Westrand der Parzelle sowie einzelne Gehölze am Nordrand entlang des Feldwirtschaftswegs.



Westrand ehemaliger Kleingarten



Fläche mit Schafhaltung

### III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die oben in Abschnitt I.2 dargelegt wurden. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

#### 1. Städtebauliches Konzept

Als Planungsgrundlage wurde ein städtebauliches Konzept für die Gestaltung, Nutzung und Erschließung des Plangebiets entwickelt. Dieses Konzept musste eine Reihe von Rahmenbedingungen einhalten und sollte bestimmte Entwurfskriterien erfüllen. Das Ergebnis ist der folgende Bebauungsvorschlag. Er illustriert die mögliche Nutzung des Plangebiets und erläutert die Festsetzungen.

Folgende **Rahmenbedingungen** und **Entwurfskriterien** müssen eingehalten werden:

- Die äußere Erschließung erfolgt von Norden über die Wiklohstraße.
- Eine Durchfahrtsmöglichkeit für den allgemeinen Verkehr nach Osten in Richtung Friedhof / Pastor-Simon-Weg soll nicht entstehen.
- Die Nutzung des bisherigen Feldwirtschaftswegs im Plangebiet durch den landwirtschaftlichen Verkehr ist zu berücksichtigen.
- Für die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten, südlich an das Plangebiet grenzenden Wohnbauflächen ist eine Erschließungsmöglichkeit zu berücksichtigen.
- Um die Gemeinbedarfseinrichtungen und Sportanlagen östlich des Plangebiets auf kurzem Weg erreichen zu können, ist eine Anbindung vom Plangebiet aus vorzusehen.
- Es sollen unterschiedlich Grundstücksgrößen entstehen, die die geplanten, unterschiedlichen Wohnformen ermöglichen.
- Es wird die Schaffung eines harmonischen, neuen Ortsrandes angestrebt.
- Der vorhandene Baumbestand im Plangebiet stellt ein wesentliches Landschaftsmerkmal dar. Er hat teilweise eine relativ hohe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen soll der erhaltenswerte Baumbestand gesichert und erhalten werden.

Unter Beachtung dieser Vorgaben wurde der Bebauungsvorschlag für das Plangebiet erarbeitet:

- Geplant ist eine Stichstraße, die von der Wiklohstraße am Nordrand des Plangebiets nach Süden führt und im Bereich des bisherigen Feldwirtschaftswegs in einem PKW-Wendeplatz endet.
- Zur Gliederung des Straßenraums ist etwa auf halber Strecke eine Verschwenkung der Straße über einen kleinen Platz vorgesehen. So können auch die unterschiedlichen Grundstücksgrößen angeboten werden.
- Zusätzlich zur geplanten Stichstraße wird der bisherige Feldwirtschaftsweg für die Erschließung der geplanten Bebauung als Verkehrsfläche genutzt.
- Die Verbindung zum Pastor-Simon-Weg wird nur für Müll- und Rettungsfahrzeuge sowie für landwirtschaftlichen Verkehr ermöglicht. Die Nutzung soll über eine Schranke gesteuert werden.
- Westlich der bisherigen Kleingartenfläche wird die verkehrliche Anbindung für die südlich angrenzenden, im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen vorgesehen.





Beiderseits der Stichstraße ist jeweils eine Bautiefe auf der Ost- und Westseite möglich. Aufgrund der Straßenführung können unterschiedliche Grundstücksgrößen angeboten werden, die für verschiedene Wohnformen geeignet sind. Im nördlichen Teil des Plangebiets sind die Grundstücke für die **klassischen Einfamilienhäuser** geeignet. Daran anschließend sind auf der Westseite der Stichstraße relativ kleine Grundstücke vorgesehen, die sich besonders für barrierefreie **Bungalows** eignen. Auf der gegenüberliegenden Seite der Straße kann in zentraler Lage des Baugebiets ein Gebäudekomplex für **altengerechtes Wohnen** entstehen. Hier sind betreute Wohngruppen, Geschosswohnungen und eine Tagespflegeeinrichtung vorstellbar. Südlich des bisherigen Feldwirtschaftswegs ist eine Mischung aus Geschosswohnungen und Einfamilienhäusern vorstellbar.

Fast alle Grundstücke im Plangebiet können direkt von der Straße erschlossen und auch von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen (z.B. Müllabfuhr) sowie von Rettungsfahrzeugen angefahren werden. Lediglich am Südrand des Plangebiets ist im östlichen Bereich eine Hinterliegerbebauung vorstellbar.

Zur Sicherung des Baumbestandes im Bereich der ehemaligen Kleingartenanlage werden Erhaltungsbindungen festgesetzt.

Die Ortsrandeingrünung nach Westen erfolgt über eine Grünfläche sowie einen Pflanzstreifen auf den privaten Baugrundstücken. Nach Süden ist eine Ortsrandgestaltung nicht erforderlich, da hier nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans eine Erweiterung der Bebauung geplant ist.

## **2. Art der baulichen Nutzung**

Zweck des Bebauungsplans ist die Schaffung von Baugrundstücken insbesondere zur Deckung eines kleinen Teils des Wohnbedarfs in Neustadt a. Rbge. Wohnqualität und der Schutz des Wohnens stehen im Vordergrund. Daneben sollen auch die für ein Wohngebiet typischen Versorgungseinrichtungen, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig sein. Diesen Zielvorstellungen entspricht der Baugebietstyp „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) gem. § 4 BauNVO. Eine scharfe Trennung von Wohnen und Arbeiten, wie sie bei einem „Reinen Wohngebiet“ (WR) gem. § 3 BauNVO entsteht, das praktisch **nur** dem Wohnen dient, ist nicht geplant. Sie ist für einen ländlichen Ortsteil wie Mandelsloh auch untypisch. Die Flächen, auf denen Wohngrundstücke entstehen sollen, werden daher als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Bei den angedachten Nutzungen wie altengerechtes Wohnen mit betreuten Wohngruppen und Tagespflegeeinrichtungen handelt es sich um Nutzungen, die im WA allgemein zulässig sind.

## **3. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Das Maß der baulichen Nutzung wird so festgesetzt, dass die geschilderten Zielvorstellungen für die geplante Bebauung des Plangebiets erreicht werden. Dafür genügt es, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse festzusetzen (§ 16 Abs. 3 BauNVO). Damit wird die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke zweckmäßig und leicht nachvollziehbar geregelt.

Die GRZ begrenzt die Überbauung der Grundstücke. Durch die Einschränkung der GRZ werden die Freiflächen auf den Baugrundstücken gesichert, die für die Durchgrünung des Plangebiets und die Versickerung des Oberflächenwassers wichtig sind. Außerdem wird durch die Anrechnung von Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten die mögliche Versiegelung der Grundstücke begrenzt (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Das dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

Geplant sind maximal zweigeschossige Gebäude in **offener Bauweise** (vgl. den Bebauungsvorschlag). Für sie wird im nordöstlichen Teil des Plangebiets im Anschluss an die vorhandene Bebauung eine **GRZ von 0,4** zugelassen. Zum Rand des Plangebiets soll eine geringere Ausnutzung möglich sein, um zur freien Landschaft eine stärkere Durchgrünung zu erreichen. Hier wird eine **GRZ von 0,3** festgesetzt. Durch die Begrenzung der Versiegelung durch Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen auf maximal 50 % der festgesetzten GRZ ergibt sich ein Versiegelungsgrad zwischen 45 % und 60 % der Baugrundstücke.

Neben der Zahl der Vollgeschosse wird zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zusätzlich die **Höhenentwicklung der Gebäude** geregelt. Im „inneren Bereich“ genügt dazu die Festsetzung der Traufhöhe mit max. 6 m. Zu den Rändern des Baugebiets wird zusätzlich die Firsthöhe auf max. 9 m begrenzt.

Eine Sondersituation gibt es im Nordwesten des Plangebiets angrenzend an den Parkplatz der Sporthalle. Zum Schutz vor dem Lärm durch die Parkplatznutzung der Sporthalle wird am Rand des Parkplatzes eine Lärmschutzwand erforderlich (vgl. das als Anlage beigefügte schalltechnische Gutachten). Damit die Abschirmwirkung der Lärmschutzwand greifen kann, ist eine Einschränkung der Höhe der Baukörper erforderlich. Daher wird hier die Zahl der Vollgeschosse auf maximal eines begrenzt und die Traufhöhe mit max. 4,5 m festgesetzt. Die Errichtung der Lärmschutzwand wird in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger geregelt.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen festgesetzt. Baulinien sind grundsätzlich nicht erforderlich. Mit ihnen wird in der Regel eine städtebauliche Raumbildung angestrebt, die bei der lockeren Bebauung im Plangebiet kaum zu erreichen ist.

Die **Baugrenzen** sind so festgesetzt, dass

- zu den Straßen ein Abstand von 3 m für Vorgärten oder als Vorplatz verbleibt,
- zu den Grünflächen und Pflanzflächen ebenfalls ein Abstand von mindestens 3 m gewahrt wird,
- in dem Bereich, wo keine Anpflanzung zur freien Landschaft festgesetzt ist, die Bebauung einen Abstand von mindestens 5 m zur Grenze des Plangebiets einhält,
- zum Schulsportplatz und Bolzplatz ein Abstand von mindestens 6 m eingehalten wird,
- zum Parkplatz der Turnhalle so viel Abstand eingehalten wird, dass bei der geplanten Bebauung tags und nachts im Erdgeschoss die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung eingehalten werden.

#### **4. Örtliche Bauvorschrift**

Durch die örtliche Bauvorschrift werden besondere Anforderungen an die Gestaltung der geplanten Bebauung gestellt. Die Wohnhäuser im Plangebiet sollen die Ortslage von Mandelsloh harmonisch erweitern. Um dies sicherzustellen, werden Regelungen für die Gestaltung der Dächer und das Erscheinungsbild der Einfriedungen getroffen, die für das Ortsbild von wesentlicher Bedeutung sind.

Durch die örtliche Bauvorschrift werden außerdem ökologische Anforderungen im Plangebiet geregelt. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll an Ort und Stelle versickert werden. Damit werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden vermieden. Der Abfluss des Oberflächenwassers wird verhindert und die bestehende Grundwasserneubildungsrate erhalten. Um sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert wird, wird in der örtlichen Bauvorschrift eine entsprechende Regelung getroffen. Die Stadt geht nach den bisher vorliegenden Unterlagen davon aus, dass dies möglich ist (vgl. oben Abschnitt II.2, S. 7).



## 5. Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Verkehrserschließung wurde bereits oben in Abschnitt III.1 (S. 10) erläutert. Die äußere Verkehrserschließung erfolgt von der Kreisstraße 306 nördlich des Plangebiets.

Für die Erschließung der Flächen im Plangebiet wird eine Stichstraße etwa in der Mitte des Plangebiets festgesetzt, die jeweils eine Bautiefe auf der Ost- und Westseite erschließt. Am Ende der Stichstraße ist ein Wendepunkt vorgesehen, der einen Wendekreisradius für PKW beinhaltet. Größere Fahrzeuge können mit einmaligem Zurückstoßen wenden. Für Müll- und Rettungsfahrzeuge sowie für den landwirtschaftlichen Verkehr wird eine Anbindung an den Pastor-Simon-Weg über eine Schrankenanlage sichergestellt.

Die geplante Erschließungsstraße und der im Plangebiet liegende Teil des Feldwirtschaftswegs werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

Durch die geplanten Geschosswohnungen ist mit einem erhöhten Anteil an Besucherverkehr zu rechnen. Im öffentlichen Straßenraum sollen für etwa 1/3 der Wohneinheiten Besucherstellplätze geschaffen. Nach dem Bebauungsvorschlag sollen im Plangebiet 16 Einfamilien- und Doppelhausgrundstücke entstehen. Das ergibt etwa 17 Wohneinheiten (WE). Bei den geplanten Geschosswohnungen können es etwa 33 WE sein. Das ergibt insgesamt 50 WE für die etwa 17 Besucherstellplätze geschaffen werden müssen.

Um die erforderlichen Stellplätze im öffentlichen Straßenraum vorsehen zu können, wird im zentralen Bereich eine Parkplatzfläche an der Nordseite des bisherigen Feldwirtschaftswegs festgesetzt. Hier können 11 Stellplätze entstehen. Damit müssen weitere 6 Stellplätze vorgesehen werden. Um das zu ermöglichen, wird im östlichen Teil der Verlängerung des Pastor-Simon-Wegs eine Verbreiterung des Straßenraums auf rd. 10 m festgesetzt.

Die Anbindung an die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen wird im Bereich der Wegetrasse auf dem Flurstück 304 gesichert. Die Trasse wird dazu entsprechend der derzeitigen Nutzung als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Feldwirtschaftsweg“ festgesetzt und auf 8 m verbreitert. Im Falle einer Erweiterung der Bebauung muss die Wegetrasse dann überplant werden.

## 6. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Angrenzend an das Plangebiet gibt es mehrere Emissionsquellen, die im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens betrachtet wurden:

- den durch den Trainings- und Punktspielbetrieb in der angrenzenden Turnhalle entstehende **Sportlärm**,
- den **Verkehrslärm** der Wiklohstraße und
- den durch die Nutzung des Bolzplatzes entstehenden **Freizeitlärm**.

Die Immissionskonflikte können teilweise außerhalb des Plangebiets durch Nutzungseinschränkungen bei der Sporthallennutzung an Sonntagen, durch die Errichtung einer Lärmschutzwand am Parkplatz der Sporthalle sowie durch geänderte Anordnung der Tore des Bolzplatzes vermieden bzw. minimiert werden.

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich:

- Am Parkplatz auf der Nordseite der Sporthalle wird eine Lärmschutzwand errichtet. Die Durchführung und Finanzierung wird durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

- Bei sonntäglichen Sportveranstaltungen in der Turnhalle muss die Hälfte der Fenster an den Längsfassaden geschlossen bleiben. Die Einhaltung wird durch die Stadt Neustadt a. Rbge. gewährleistet.
- Zur Bewältigung des Freizeitlärms ist eine zeitliche Einschränkung des Bolzplatzes erforderlich. An Sonn- und Feiertagen darf zur mittäglichen Ruhezeit zwischen 13.00 und 15.00 Uhr die Rasenfläche nicht zu Ballspielen genutzt werden.
- Weiterhin sind die Tore für die Bolzplatznutzung auf den östlichen Teil der Rasenfläche zu verlegen und das Spielfeld auf die Maße 20 m x 40 m zu verkleinern.

Da es sich um Flächen der Stadt handelt, sind gesonderte Festsetzungen im Bebauungsplan zur Sicherung der Maßnahmen nicht erforderlich.

Aufgrund des Sportlärms und des Verkehrslärms werden darüber hinaus folgende Festsetzungen innerhalb des Plangebiets erforderlich:

### **a) Sportlärm**

Die Geräusche, die durch ausparkende und abfahrende Pkw nach 22 Uhr von Besuchern der werktäglichen Sportveranstaltungen verursacht werden, führen trotz der Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Parkplatzfläche zur Überschreitung der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV).

Im Anschluss an die Parkplatzfläche muss daher auf den angrenzenden Baugrundstücken in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich ab einschließlich dem 1. Obergeschoss ein Ausschluss von zu öffnenden Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen festgesetzt werden. Dies wird durch textliche Festsetzung sichergestellt. Betroffen sind die Nord-, Ost- und Südfassade. Die Flächen eignen sich daher besonders für barrierefreie Bungalows ohne Nutzung im Dachgeschoss.

### **b) Verkehrslärm**

Nach den Berechnungsergebnissen des schalltechnischen Gutachtens werden die bei städtebaulicher Planung zur Beurteilung von Verkehrslärm maßgeblichen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) am Tage in einem ca. 30 m breiten Streifen parallel zur Achse der Wiklohstraße überschritten. Nachts ist der entsprechende Orientierungswert (45 dB(A)) ebenfalls in einem ca. 30 m breiten Streifen, gemessen von der Straßenachse, überschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder -wänden wären aufgrund der geringen Länge des Straßenabschnitts im Plangebiet wenig wirksam. Die Stadt hat sich daher gegen diese Variante des Schallschutzes entschieden.

Ein Schutz der Außenwohnbereiche und der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume kann auch ohne zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Eigenabschirmung der Gebäude realisiert werden. Auf der der Wiklohstraße abgewandten Gebäudeseite kann mit einem um rd. 5 dB geminderten Außenlärmpegel gerechnet werden. Da dies die Südseite der Gebäude ist, kann die Stadt davon ausgehen, dass ein Schutz der Außenwohnbereiche problemlos möglich ist. Das gilt auch bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen deren Fenster auf der Südseite der Gebäude angeordnet werden.

In dem 30 m - Streifen wird daher die vorzugsweise Anordnung der Außenwohnbereiche und der Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen auf der der Wiklohstraße abgewandten Gebäudeseite durch textliche Festsetzung vorgeschrieben.

Darüber hinaus ist in dem 30 m - Streifen bei Räumen, die zum Schlafen genutzt werden und die nicht auf der der Wiklohstraße abgewandten Gebäudeseite liegen, ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenem Fenster sicherzustellen. Dies kann z.B. durch den Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen. Dabei darf die Lüftungseinrichtung das Einfügedämpfungsmaß des betreffenden Außenbauteils nicht verringern.

Außerdem wird in der Planzeichnung der in dem schalltechnischen Gutachten ermittelte Lärmpegelbereich III festgesetzt. In diesem Bereich sind die sich aus DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergebenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu beachten. Eine gesonderte Festsetzung des Lärmpegelbereichs II ist nicht erforderlich.

Abweichungen von diesen Regelungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass eine Einhaltung des erforderlichen Lärmschutzes durch andere Maßnahmen erreicht wird (Abschirmung, Gebäudeform).

## **7. Erhaltungsbindung, Private Grünflächen, Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Entsprechend den Zielen des Bebauungsplans werden die Randbäume der ehemaligen Kleingartenfläche mit einer Erhaltungsbindung gesichert. Das betrifft zwei Einzelbäume an der Verlängerung des Pastor-Simon-Wegs und eine Baumreihe auf der Ostseite des Feldwirtschaftswegs.

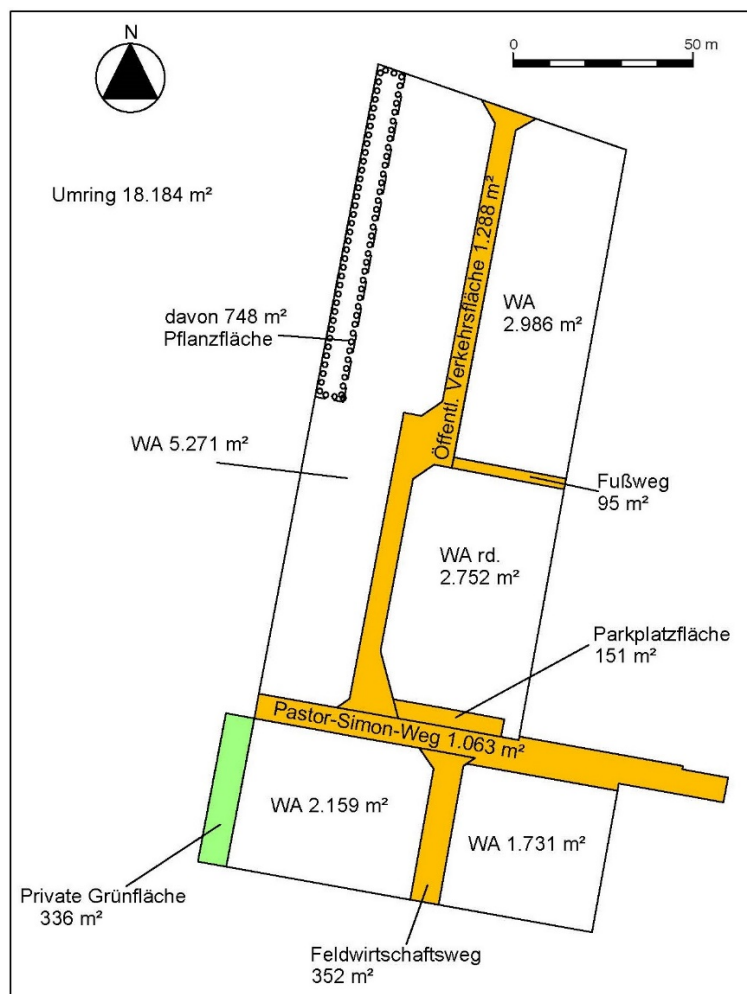
Am Westrand der geplanten Bebauung soll in dem Bereich südlich der Verlängerung des Pastor-Simon-Wegs im Anschluss an die geplanten Baugrundstücke zur Eingrünung auf dem Flurstück 215/1 ein Pflanzstreifen mit vorgelagertem Gras- und Staudensaum entwickelt werden. Die Fläche wird als private Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt.

Um eine Eingrünung der geplanten Wohnbebauung zur freien Landschaft zu erreichen, wird im nördlichen Teil der geplanten Bebauung ein 8 m breiter Pflanzstreifen als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzt“. Für die Bepflanzung sind hochstämmige Obstbäume zu verwenden. Alternativ sind standortheimische Laubbäume zulässig. Ergänzend ist eine Bepflanzung mit laubabwerfenden Sträuchern möglich.

Im mittleren Bereich, wo die geplanten Baugrundstücke nur eine Tiefe von 25 m haben, wird auf die Festsetzung von Anpflanzungen verzichtet.

## 8. Flächenübersicht

Stadt Neustadt a. Rbge., Bebauungsplan Nr. 611 "Wiklohstraße West"			
Flächenübersicht Entwurf			
Art der Nutzung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anteil (%)
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>		<b>14.899</b>	<b>81,9%</b>
davon Anpflanzungen	748		<b>0,0%</b>
<b>öffentl. Straßenverkehrsfläche neu</b>		<b>1.534</b>	<b>8,4%</b>
davon Fußweg	95		
davon Parkplatz	151		
<b>öffentl. Straßenverkehrsfläche Erw. Pastor-Simon-Weg</b>		<b>129</b>	
<b>öffentliche Straßenverkehrsfläche Pastor-Simon-Weg</b>		<b>934</b>	
<b>Feldwirtschaftsweg</b>		<b>352</b>	<b>1,9%</b>
<b>private Grünfläche</b>		<b>336</b>	<b>1,8%</b>
<b>Gesamtfläche (Bruttobauland)</b>		<b>18.184</b>	<b>100,0%</b>



Flächenübersicht Entwurf

## **IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans**

### **1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung**

Die Stadt geht davon aus, dass die GEG über die Flächen im Plangebiet verfügen kann (vgl. oben Abschnitt II.1., S. 7). Zur Durchführung des Bebauungsplans wird die GEG auf der Grundlage des städtebaulichen Vertrags mit der Stadt das Gelände parzellieren, die geplante Straße herstellen und die erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen durchführen lassen.

Die Kosten der Maßnahmen sollen aus den Erlösen gedeckt werden, die beim Verkauf der geplanten Baugrundstücke an Bauinteressenten entstehen.

### **2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Die Flächen können von der GEG ohne Schwierigkeiten nach den Festsetzungen dieser Fassung des Bebauungsplans neu parzelliert werden. Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs ist nicht erforderlich.

## **V. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange**

### **1. Erschließung**

Die Belange des Personen- und Güterverkehrs, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 5 Nr. 7e, 8 und 9 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohnbevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

- eine den Anforderungen des § 5 NBauO genügende Verkehrserschließung und die Beachtung der Belange des Verkehrs,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasversorgungsnetz und an das Telekommunikationsnetz,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post,
- den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist gewährleistet.

#### **a) Verkehrserschließung, Belange des Verkehrs**

Die Verkehrserschließung wurde bereits in den Abschnitten III.1. (S. 10) und III.5. (S 14) erläutert. Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird eine den Anforderungen des § 5 NBauO genügende Verkehrserschließung gewährleistet.

Die Flächen im Plangebiet liegen derzeit außerhalb der festgesetzten Grenze der Ortsdurchfahrt der K 306. Die Planung wurde mit dem Amt für Regionsstraßen abgestimmt. Bedenken gegen die Errichtung von Hochbauten innerhalb der sogenannten „Bauverbotszone“ (§ 24 Abs. 1 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG)) wurden nicht vorgebracht.

Das Ortseingangsschild steht derzeit am Westrand des Plangebiets. Die Region hat im Beteiligungsverfahren angemerkt, eine Versetzung des Ortseingangsschildes zu überprüfen. Eine Versetzung in westlicher Richtung zur Verringerung der Lärmbelastung für die neuen Anwohner würde seitens der Stadt begrüßt. In diesem Zusammenhang wird seitens der Stadt auch eine Verlegung der Grenze der Ortsdurchfahrt angeregt, die derzeit in Höhe der Turnhalle festgesetzt ist.



Der Anschluss der neuen Erschließungsstraße an die K 306 wird im Rahmen der Durchführung der Planung mit der Region abgestimmt.

## **b) Ver- und Entsorgung**

Träger der Wasserversorgung ist der **Wasserverband Garbsen-Neustadt**. Für die Versorgung des Plangebiets muss das Leitungsnetz entsprechend erweitert werden.

Die Löschwasserversorgung kann im Rahmen der Trinkwasserversorgung sichergestellt werden. Für das Plangebiet steht eine Löschwassermenge von max. 1.150 l/min über zwei Stunden aus dem vorhandenen Verteilungsnetz zur Verfügung. Damit wird der Bedarf nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW von mindestens 800 l/min. über 2 Stunden gedeckt werden.

Träger der Elektrizitätsversorgung und der Gasversorgung sind die **Stadtwerke Neustadt a. Rbge. GmbH**. Die geplante Bebauung kann durch eine Erweiterung der Leitungsnetze versorgt werden.

Träger des Kommunikationsnetzes ist die **Deutsche Telekom AG**. Zur Versorgung des Plangebiets ist die Verlegung neuer Telekommunikationsleitungen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Nord, PTI21 -FS-, Neue-Land-Str. 6 30625 Hannover so früh wie möglich (wünschenswert 3 Monate vor Baubeginn), schriftlich angezeigt werden.

Träger der Abfallbeseitigung ist die **Abfallwirtschaft Region Hannover**. Auf den geplanten Verkehrsflächen können die Müllfahrzeuge ohne Schwierigkeiten fahren.

Träger der Abwasserbeseitigung ist der **Abwasserbehandlungsbetrieb Neustadt a. Rbge.** Das Plangebiet wird an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Die geplante Bebauung kann durch Erweiterung des Kanalnetzes entsorgt werden.

Beim LGLN Regionaldirektion Hameln – Hannover, **Kampfmittelbeseitigungsdienst**, wurde eine Luftbildauswertung beantragt. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat dazu mitgeteilt: *„Die Aufnahmen zeigen keine Bombardierung innerhalb des Planungsbereiches. Gegen die vorgesehene Nutzung bestehen in Bezug auf Abwurfkampfmittel (Bomben) keine Bedenken. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN - Regionaldirektion Hameln-Hannover.“*

## **c) Oberflächenentwässerung**

Zur bestehenden Oberflächenentwässerung vgl. oben Abschnitt II.1. (S 7)! Aufgrund der Untergrundverhältnisse ist eine Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet eingeschränkt möglich.

Nach Abstimmung der Straßenentwässerung mit der Region Hannover vom 03.06.2016 ist eine Versickerungsanlage unterhalb der Fahrbahn nur möglich, wenn das Wasser vorgereinigt wird (z.B. Hydroclean Schächte mit DiBT Zulassung). Inwieweit das Wasser tatsächlich zur Versickerung gebracht werden kann, oder das Rigolensystem dem Grunde nach als Rückhaltesystem erstellt wird, wird im Zuge der weiteren Konkretisierung der Planung überprüft. Auf den natürlichen Abfluss gedrosselt – ist eine Einleitung in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Kreisstraße vorstellbar.

Das Oberflächenwasser der privaten Baugrundstücke soll auf den Grundstücken versickern. Dazu sind die notwendigen Vorkehrungen auf den Grundstücken zu treffen.

Aufgrund der zeitweise hohen Grundwasserstände im Plangebiet hat die Region im Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, dass wasserrechtliche Erlaubnisse für eine ständige Grundwasserhaltung nicht in Aussicht gestellt werden können. Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers zu liegen kommen (zum Beispiel Keller), sind daher in wasserdichter Bauweise zu errichten.

## **2. Wohnbedarf der Bevölkerung und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse**

Durch den Bebauungsplan werden Grundstücke für den Bau von Wohnhäusern geschaffen. Geplant ist eine gemischte Bebauung aus freistehenden Einfamilienhäusern und Geschosswohnungen. Damit soll vielfältigen Wohnbedürfnissen Rechnung getragen werden.

Nach dem Bebauungsvorschlag können rd. **16 Baugrundstücke** für Einzel- oder Doppelhäuser und **2 Baugrundstücke** für Geschosswohnungen entstehen.

Bei der Schaffung neuer Wohngrundstücke müssen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden. Nach den Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens ist dies möglich. Um dies sicherzustellen werden Festsetzungen für „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ im Bebauungsplan getroffen und Maßnahmen auf Flächen im Eigentum der Stadt durchgeführt.

## **3. Soziale Bedürfnisse der Bevölkerung**

Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung erfordern die Bereitstellung ausreichender Spielflächen. Dem wird durch die auf dem benachbarten Schulgelände vorhandenen Spiel- und Freiflächen entsprochen.

## **4. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

Die untere Denkmalbehörde hat im Beteiligungsverfahren folgendes mitgeteilt:

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes ist eine archäologische Fundstelle bekannt. Dabei handelt es sich um prähistorische Oberflächenfunde (Flintartefakte, Schlacke und Tongefäßscherben), die auf einen vermutlich mehrphasigen Fundplatz (wohl eine Siedlung) in diesem Bereich schließen lassen. Es muss davon ausgegangen werden, dass sich die Fundstelle bis in das Plangebiet ausdehnt. Im Rahmen der mit der Planung verbundenen Erdarbeiten ist daher dringend mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen, bei denen es sich um Kulturdenkmale gem. § 3 Abs. 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz handelt.

Daher bedürfen sämtliche Erdarbeiten (dazu zählen auch die Erschließungsarbeiten) im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 in Verbindung mit § 12 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Die 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 wird ausdrücklich hingewiesen. Des Weiteren wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Durchführung von Erdarbeiten ohne denkmalrechtliche Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit darstellt und mit einem Bußgeld geahndet werden kann (§ 35 NDSchG).

Der Erschließungsträger plant, im Vorfeld der Erschließungsmaßnahmen durch Suchschnitte überprüfen zu lassen, inwieweit archäologische Bodendenkmale im Plangebiet betroffen sind.

## **5. Belange der Landwirtschaft**

Durch den Bebauungsplan werden rd. 2 ha Acker der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Nach der Bodenschätzungskarte (NIBIS® Kartenserver) handelt es sich bei den Flächen im Plangebiet nach der Bodenart um stark lehmigen Sand (SL) bzw. sandigen Lehm (sL), mittlerer

Zustandsstufe (3 bis 4). Nach der Entstehungsart sind es Schwemmlandböden (A1). Der Acker hat eine Bodenwert- und Ackerzahl von 57/58 bis 65/66. Er besitzt also eine mittlere Ertragsfähigkeit. (Die ertragsfähigsten Böden haben die Wertzahl 100.)

Eine wesentliche Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft entsteht aufgrund der geringen Größe des Plangebiets durch die Umwandlung des Ackers in Wohngrundstücke nicht.

## **6. Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile**

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Durch die Schaffung von neuen Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser sowie für altengerechtes Wohnen werden Bürger in Neustadt a. Rbge. gehalten, die sonst in andere Orte ziehen müssten, und es kommen neue Bürger in den Ort. Das stärkt die Wirtschafts- und Steuerkraft der Stadt. Es sichert die Erhaltung und den Ausbau der Infrastruktur.

## **VI. Abwägung: Private Belange**

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes,
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- oder Geschäftslage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks.

Die Flächen im Plangebiet sind bisher noch Privateigentum. Die Nutzung als Baugrundstücke führt zu einer Werterhöhung im Vergleich mit der Nutzung als Acker und Grünland. Die Interessen der Eigentümer werden dadurch gefördert.

## **VII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung**

Die zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials ist die eigentliche Abwägung, mit der ein Ausgleich zwischen harmonisierenden und gegenläufigen Belangen hergestellt wird. Die Stadt hat hier zwar eine erhebliche Gestaltungsfreiheit. Diese Gestaltungsfreiheit hat aber Grenzen. Das Gebot gerechter Abwägung wird verletzt, wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Für die Gewichtung der Belange ergeben sich aus § 1 Abs. 5 BauGB folgende Leitlinien:

- Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.
- Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern.
- Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Außerdem sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden (Umwidmungssperreklause).

Diese Planungsleitsätze sind für die Stadt Optimierungsgebote. Die Stadt ist aufgefordert, die damit zusammenhängenden Einzelbelange so weit wie möglich zu fördern und so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

Der Bebauungsplan gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Er wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt und fügt sich damit in die Gesamtentwicklung der Stadt ein.

Eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung wird durch detaillierte Regelungen der privaten Grundstücksnutzung und durch die Schaffung öffentlicher Flächen gewährleistet. Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung mit dem Baugebietstyp „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) der BauNVO, durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung und durch die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen wird die private Nutzung eingegrenzt. Für die Erschließung des Baugebietes werden öffentliche Flächen festgesetzt.

Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung stehen bei dem Bebauungsplan im Vordergrund. Der Bebauungsplan schafft etwa 16 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser und zwei Baugrundstück für Mehrfamilienhäuser.

Die Belange der Landwirtschaft beeinträchtigt der Bebauungsplan nur wenig. Mit ihnen eng verbunden ist die Umwidmungssperrklausel. Mit diesem Planungsleitsatz soll die landwirtschaftliche Nutzung gegenüber möglicher Verdrängung durch wirtschaftlich meist stärkere Nutzungen geschützt werden. Im vorliegenden Fall können neue Wohngrundstücke nur zu Lasten von Freiflächen bereitgestellt werden.

Der Bebauungsplan fördert die Erhaltung und Fortentwicklung der Ortschaft Mandelsloh. Eine geordnete Erschließung des Plangebiets ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet.

Die Umweltbelange werden durch die Inanspruchnahme des Freiraumes für eine bauliche Nutzung notwendigerweise beeinträchtigt. Schädliche Umwelteinwirkungen entstehen durch die Nutzungen im Plangebiet zwar nicht. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wird aber durch die mit der Bebauung verbundene Bodenversiegelung beeinträchtigt.

Die erkennbar betroffenen privaten Belange werden überwiegend gefördert und nur geringfügig beeinträchtigt.

Insgesamt rechtfertigt die Förderung der besonders gewichtigen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Belange der Ortsentwicklung die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen im vorgesehenen Umfang. Durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen rechtfertigen die geförderten Belange auch die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes, die sich bei der Durchführung des Bebauungsplans ergeben.

## Verfahrensvermerke

### Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 611 „Wiklohstraße West“ mit örtlicher Bauvorschrift und diese Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im August 2017

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 611 „Wiklohstraße West“ mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 611 „Wiklohstraße West“ mit örtlicher Bauvorschrift und die Begründung dazu haben von \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Neustadt a. Rbge., den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister