

# **STADT NEUSTADT A. RBGE.**

**Stadtteil Bordenau**

**Bebauungsplan Nr. 959 „Dorfzentrum Bordenau“**

**Beschleunigte 1. Änderung**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

**Begründung**

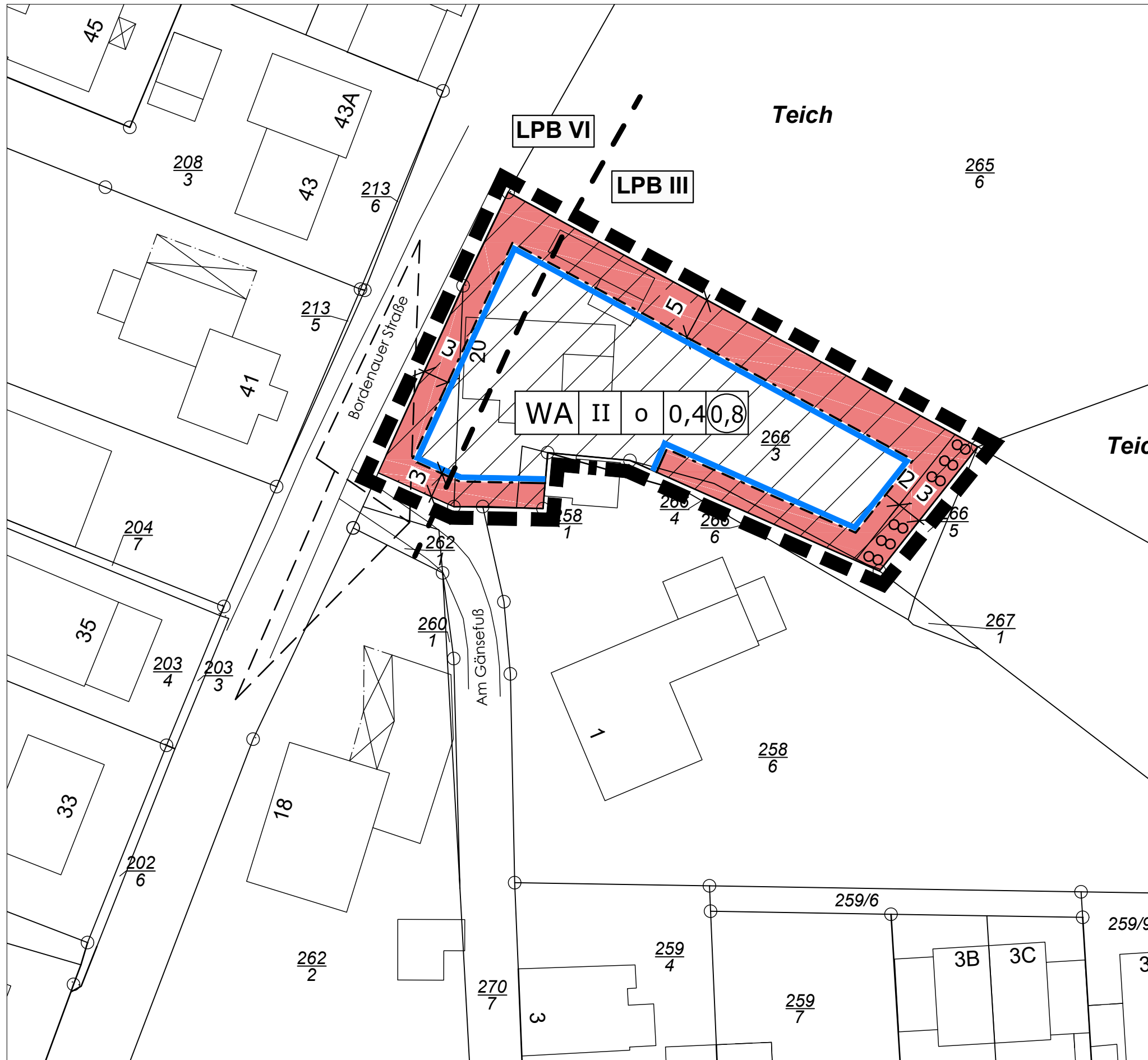
**Planzeichnung**

**Textliche Festsetzungen**

**Begründung**

Planfassung zum Satzungsbeschluss

(Stand: 17.03.2020)



Region Hannover

Stadt Neustadt a. Rbge.

Stadtteil Bordenau

Bebauungsplan Nr. 959  
"Dorfzentrum Bordenau"

**Beschleunigte 1. Änderung**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB**

**Planzeichenerklärung**

gemäß Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I Seite 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl GRZ

Geschossflächenzahl GFZ

II zulässige Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenzen

offene Bauweise

Baugrenze

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

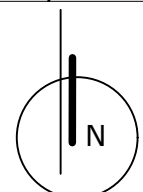
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Lärmpegelbereiche LPB III - IV

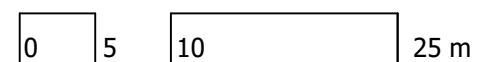
Sichtdreieck nach RAST 06

**Planfassung zum Satzungsbeschluss**

**(Stand: 17.03.2020)**



M 1 : 500



Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte - Maßstab: 1 : 1.000 (vergrößert)  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2018

Herausgeber:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN),  
RD Hameln-Hannover - Katasteramt Hannover  
bereitgestellt durch ÖbVI Hermes & Ansorge, Neustadt

Verfasser:

**plan:b**  
Lösungen für Planungsfragen

Göttinger Chaussee 166 · 30459 Hannover  
Telefon 0511.52 48 09-10  
info@plan-boettner.de · www.plan-boettner.de

# STADT NEUSTADT A. RBGE.

## Stadtteil Bordenau

### Bebauungsplan Nr. 959 „Dorfzentrum Bordenau“ Beschleunigte 1. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

#### Textliche Festsetzungen

Planfassung zum Satzungsbeschluss  
(Stand: 17.03.2020)

#### **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

##### **§ 1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

##### **§ 2 Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen**

(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen am Nordrand des Plangebietes (5 m Streifen) sind nur Stellplätze und offene Carports sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer Größe von maximal 10 qm zulässig.

##### **§ 3 Immissionsschutz**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- (1) Die Außenbauteile von Wohn- und Büroräumen in dem Allgemeinen Wohngebiet WA müssen die Anforderungen an den baulichen Schallschutz nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' erfüllen, und zwar mit folgenden Luftschalldämmmaßen ( $R'_{w,res}$ ):

Lärmpegelbereich III: mind. 35 dB für Wohnräume und mind. 30 dB für Büroräume

Lärmpegelbereich IV: mind. 40 dB für Wohnräume und mind. 35 dB für Büroräume.

- (2) Im Lärmpegelbereich IV ist an den Westfassaden von Gebäuden bei zum Schlafen genutzten Räumen eine ausreichende Be- und Entlüftung bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Außenwohnbereich sind hier gegen die Schalleinwirkungen von der Kreisstraße abzuschirmen.
- (3) Ausnahmen von den Festsetzungen nach Absatz 1 und 2 sind zulässig, wenn im Einzelfall auf Grundlage einschlägiger Regelwerke der Nachweis erbracht wird, dass geringere maßgebliche Außengeräuschpegel als festgesetzt erreicht werden.

#### § 4 Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie 25 a und b BauGB)

- (1) In dem in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a festgesetzten Pflanzstreifen sind standortheimische Sträucher (2 x verpflanzt, mind. 60-100 cm Höhe) aus der nachfolgenden Pflanzliste im Abstandsrastraster von maximal 1,5 x 1,5 m anzupflanzen, in ihrem Bestand zu sichern und bei Abgang in gleicher Art und o.g. Qualität zu ersetzen.

<i>Cornus sanguinea</i> Roter Hartriegel	<i>Corylus avellana</i> Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i> Eingr. Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i> Zweigriffliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i> Gew. Pfaffenhütchen	<i>Lonicera xylosteum</i> Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i> Schlehe	<i>Rhamnus frangula</i> Faulbaum
<i>Rosa canina</i> Hunds-Rose	<i>Salix caprea</i> Sal-Weide
<i>Salix viminalis</i> Korb-Weide	<i>Sambucus nigra</i> Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i> Gewöhl. Schneeball	

- (2) In dem Allgemeinen Wohngebiet WA ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ein standortheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum (3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16 cm) aus der nachfolgenden Pflanzliste anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

<i>Acer campestre</i> Feldahorn	<i>Alnus glutinosa</i> Schwarzerle
<i>Betula pendula</i> Sandbirke	<i>Carpinus betulus</i> Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i> Holzapfel	<i>Prunus avium</i> Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i> Echte Traubenkirsche	<i>Pyrus pyraster</i> Wildbirne
<i>Sorbus aucuparia</i> Eberesche	

sowie Obstgehölze, vorzugsweise regionaler Herkunft  
z.B. Boskop, Butterbirne, Knorpelkirsche, Hauszwetschge etc.

- (3) Die gemäß Ziff 1 und 2 anzupflanzenden und dauerhaft zu unterhaltenden Gehölze sind nach den Regelungen der ZTV-Baumpflege der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Ausgabe 2017 bzw. zukünftig nachfolgende Ausgaben zu pflegen.

## **B BAUORDNUNGSRECHTLICHE BESTIMMUNGEN (ÖBV)**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.v.m. § 84 Abs. 3 NBauO)

### **§ 1 Geltungsbereich und Anwendungsbereich**

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 959 „Dorfzentrum Bordenau“.

### **§ 2 Einfriedungen**

- (1) Zu der westlich an das Plangebiet anschließenden Straßenverkehrsfläche sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 100 cm zulässig.
- (2) Zu den öffentlichen Grünflächen sind sichtundurchlässige Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 100 cm zulässig. Als sichtundurchlässig gelten Einfriedungen, die in der Ansichtsfläche zu mindestens 50 % geschlossen sind.
- (3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht für Hecken, soweit diese aus standortheimischen Gehölze gemäß § 4 Ziff. 2 der textlichen Festsetzungen angepflanzt werden.

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt gemäß § 80 Abs. 3 NBauO, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

### **§ 4 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit dem Tage der amtlichen Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 959 „Dorfzentrum Bordenau“ in Kraft.

## **C HINWEISE**

- (1) Für die Bebauungsplanänderung gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, Seite 3786).
- (2) Es wird auf die Artenschutzbestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen, die der Vorhabenträger in eigener Verantwortung zu beachten hat. Demnach dürfen u.a. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäisch geschützten Tierarten nicht beschädigt oder zerstört werden. Namentlich dürfen etwaige Baumfällungen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden und Gebäude sind vor Sanierungs-/Abrissarbeiten von fachlich qualifizierten Personen auf das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Individuen und Lebensstätten zu untersuchen.
- (3) Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Zivilflughafens Hannover. Bei künftigen Baugenehmigungen ist § 12 Abs. 3 Nr. 2 b des Luftverkehrsgesetzes zu beachten. Weiter ist der Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Wunstorf berührt. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt. Der etwaige Einsatz von Kränen ist gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1d, Flughafenstr. 1, 51147 Köln (E-Mail: LuftABw1d@bundeswehr.org) einzureichen.
- (4) Da mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen ist, bedürfen sämtliche Erdarbeiten (dazu gehören auch die Erschließungsbauarbeiten) im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 NDSchG. Darüber hinaus sind etwaige ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemäß § 14 NDSchG umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde der Region Hannover anzuzeigen, unverändert vor Ort zu belassen und vor Beeinträchtigungen zu schützen.
- (5) Das in der Planzeichnung nach straßenrechtlicher Vorgaben nachrichtlich dargestellte Sichtdreieck ist von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen und Bepflanzungen höher als 0,80 m, ausgenommen Bäume im Einzelstand, freizuhalten.
- (6) Die verfügbaren Luftbilder wurden seitens der LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht vollständig ausgewertet, es wurde keine Sondierung durchgeführt, die Fläche wurde nicht geräumt, es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Es wird empfohlen eine Luftbildauswertung im Rahmen der zukünftigen Planungen/Baumaßnahmen im Vorfeld der Bauantragstellung seitens des Antragstellers durchzuführen.
- (7) Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, technische Regelwerke etc.) können im Rathaus der Stadt Neustadt a.Rbge., Bauverwaltung, Theresenstr. 4, 31585 Neustadt a.Rbge., während der Dienstzeiten eingesehen werden.

# STADT NEUSTADT A. RBGE.

## Stadtteil Bordenau

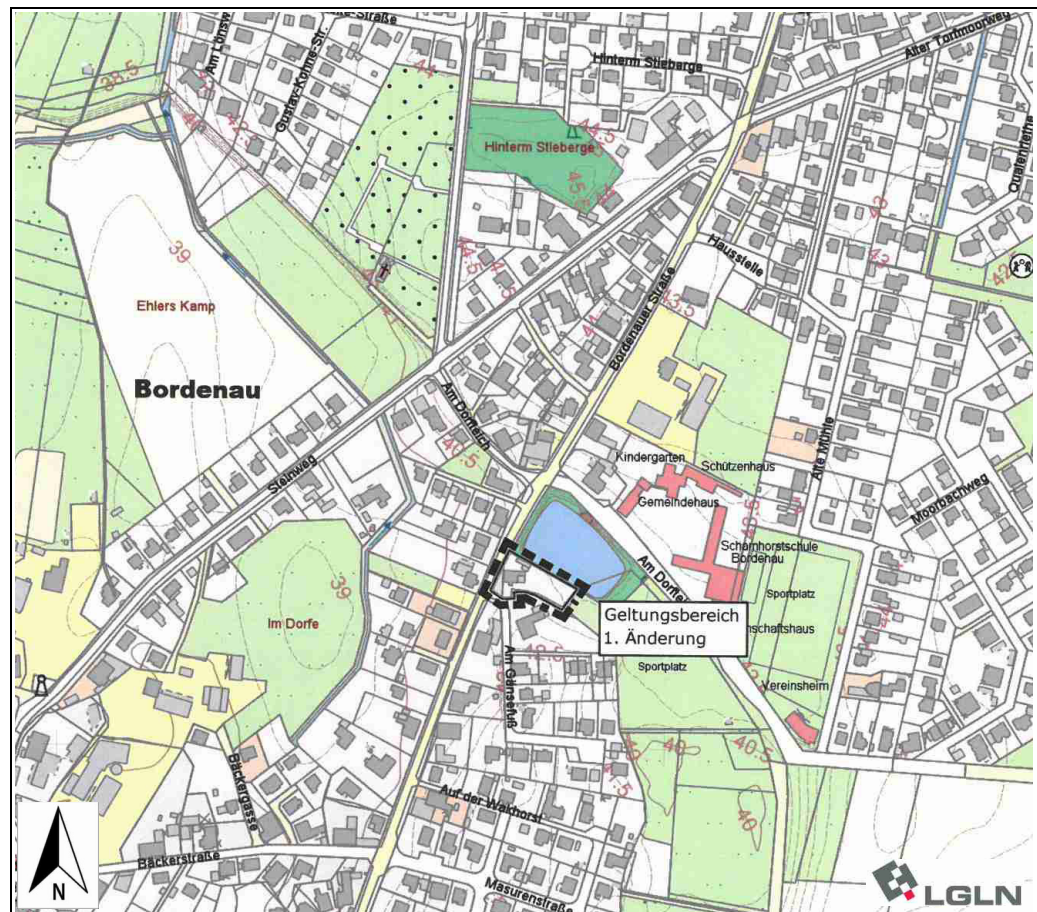
### Bebauungsplan Nr. 959 „Dorfzentrum Bordenau“ Beschleunigte 1. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

## Begründung

Planfassung zum Satzungsbeschluss

(Stand: 17.03.2020)



Kartengrundlage: Amtliche Karte AK5, M 1 : 5.000 © 2019

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Katasteramt Hannover  
bereitgestellt durch das Vermessungsbüro Hermes & Ansonge (ÖbVI), Neustadt a. Rbge.

Planverfasser im Auftrag der Stadt Neustadt a. Rbge.:

**plan:b**  
Lösungen für Planungsfragen

Göttinger Chaussee 166 · 30459 Hannover  
Telefon 0511:52 48 09-10  
info@plan-boettner.de · www.plan-boettner.de

Dipl.-Ing. Georg Böttner

## Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsbeschluss .....	Seite	2
2	Räumlicher Geltungsbereich .....		3
3	Regionale und kommunale Planungsvorgaben .....		4
4	Städtebauliche Zielsetzungen .....		5
5	Festsetzungen der Bebauungsplanänderung .....		5
	5.1 Bauliche Nutzung .....		5
	5.2 Grünordnung und Naturschutz .....		7
	5.3 Immissionsschutz .....		8
	5.4 Sonstige Planinhalte und Hinweise .....		11
6	Auswirkungen der Bebauungsplanänderung .....		11
	6.1 Städtebauliche Struktur und Infrastruktur .....		11
	6.2 Verkehr, Ver- und Entsorgung .....		11
	6.3 Natur und Landschaft .....		12
	6.4 Sonstige Belange .....		14
7	Verfahren und Abwägung .....		16
	Verfahrensvermerke .....		17
	Anhang .....		
	1 Luftbild .....		18
	2 Darstellung des Flächennutzungsplans (FNP 2000) .....		19
	3 Ausschnitt Ursprungsplan Nr. 959 „Bordenau Dorfmitte“ .....		20

## 1 Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 23.02.2015 den Grundsatzbeschluss für die beschleunigte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 959 „Dorfzentrum Bordenau“ gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach Maßgabe der folgenden planungsrechtlichen Gesetzesgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, Seite 3634) und
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, Seite 3786)

sowie unter Berücksichtigung der einschlägigen fachrechtlichen Gesetze und Bestimmungen.



Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bauleitplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, da hier Maßnahmen der Nachverdichtung vorbereitet werden. Deswegen kommt das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung. Die im Gesetz genannten Voraussetzungen sind erfüllt:

- Die i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche im Plangebiet unterschreitet den Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup> deutlich.
- Es wird nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung geplant.
- Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt.
- Bei der Planung werden die Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes beachtet.

Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Vorlage eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB abgesehen. Von den vereinfachten Verfahrensvorschriften nach § 13 BauGB wird zum Teil Gebrauch gemacht.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich

### *Örtliche Ausgangssituation*

Die Stadt Neustadt a. Rbge. mit ihren insgesamt 34 Stadtteilen liegt im Nordwesten der Region Hannover. Der Stadtteil Bordenau mit ca. 2.850 Einwohnern befindet sich ca. 7,5 km südlich der Kernstadt unmittelbar östlich der Leine und ist über die nahe Bundesstraße B 6 sowie den S-Bahnhaltepunkt Poggenhagen verkehrlich gut angebunden. Im Ort ist die für ein ländliches Kleinzentrum übliche Infrastruktur vorhanden. Namentlich finden sich Kindergarten und Grundschule sowie private Versorgungseinrichtungen mit Läden, Gastronomie und Handwerksbetrieben. Vor diesem Hintergrund und wegen der günstigen Verkehrslage – ca. 25 km Entfernung zur Landeshauptstadt Hannover – sind in den vergangenen Jahrzehnten neben dem dörflichen Ortskern ausgedehnte Wohngebiete am Randes des Dorfes entstanden.

### *Lage und Zustand des Plangebietes*

Der ca. 1.500 m<sup>2</sup> große Planbereich befindet sich zentral im Ort Bordenau, unmittelbar südlich des alten Ortskerns. Er liegt westlich der Ortsdurchfahrt im Zuge der Bordenauer Straße (Kreisstraße K 335) und umfasst im Wesentlichen das Grundstück Nr. 20. Grundbuchrechtlich handelt es sich um die Flurstücke 258/1, 266/3 und 266/4 sowie Teile der Straßenparzelle 270/7, alle in der Flur 2 der Gemarkung Bordenau.

Dem o.g. Grundstück vorgelagert ist eine dreieckige Grünfläche (Straßenbegleitgrün). Dahinter befinden sich im straßennahen Bereich ein eineinhalbgeschossiges Wohnhaus sowie ein Garagengebäude (siehe auch Luftbild im Anhang). Beide Baukörper sind jedoch in einem schlechten baulichen Zustand und sollen in naher Zukunft abgebrochen werden. Den rückwärtigen östlichen Grundstücksteil nimmt der Hausgarten ein. Während sich im Norden und Osten Grünflächen mit Dorfteich und Festplatz anschließen, befinden sich im Westen jenseits der Kreisstraße und weiter südlich weitere Wohnbaugrundstücke. Der räumliche Geltungsbereich wird gemäß § 9 Abs. 7 BauGB in der Planzeichnung (M 1 : 1.000) festgesetzt.

#### Zustand des Plangebiets (September 2015)



Erschließungsstraße „Bordenauer Straße“



Nördliche Grenze und benachbarter Dorfteich

### 3 Regionale und kommunale Planungsvorgaben

#### *Raumordnung*

Im Regionalen Raumordnungsprogramm der Region Hannover (RROP 2016) ist die Stadt Neustadt a. Rbge. als Mittelzentrum festgelegt. Der Stadtteil Bordenau als ländlich strukturierte Siedlung hat eine Ergänzungsfunktion Wohnen. Hier ist eine Siedlungsentwicklung auch über den Bedarf der Eigenentwicklung hinaus möglich. Im Übrigen ist der Innenentwicklung der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen einzuräumen.

Das Plangebiet liegt in dem bauleitplanerisch gesicherten Bereich des Stadtteiles Bordenau. Die westlich tangierende Kreisstraße ist als Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung festgelegt. Teile der Ortslage einschließlich des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung befinden sich innerhalb des Lärmbereiches des Flugplatzes Wunstorf-Großenheidorn, festgelegt als Vorbehaltsgebiet mit der Isophone von 58 dB(A) für die äußere Abgrenzung.

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung sind mit den Zielen der Raumordnung vereinbar (vgl. § 1 Abs. 4 BauGB).

#### *Vorbereitende Bauleitplanung*

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. wurde Ende der 1990er-Jahre neu aufgestellt (wirksam mit Bekanntmachung vom 20.06.2002). Der Planbereich ist ebenso wie die südlich angrenzenden Grundstücke und weite Teile westlich der Kreisstraße als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Nördlich und östlich des Plangebietes schließen sich Grünflächen an (Plandarstellung siehe Anhang). Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung werden gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

#### *Verbindliche Bauleitplanung*

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 959 „Dorfzentrum Bordenau“ (Satzungsbeschluss vom 02.12.1993, Planausschnitt siehe Anhang). Der überwiegende Teil des Planbereichs ist wie die Grundstücke in der Umgebung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Hier ist eine offene, zweigeschossige Bebauung zulässig. Die städtebaulichen Ausnutzungswerte betragen 0,4 für die Grundflächenzahl und 0,8 für die Geschossflächenzahl. Allerdings wird eine rückwärtige Bebauung des Grundstückes Bordenauer Straße Nr. 20 durch die Festlegung von Baugrenzen ausgeschlossen. Die o.g. Dreiecksfläche vor dem vorhandenen Gebäude ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

### *Örtliche Bauvorschrift*

Innerhalb des Stadtteiles Bordenau galt eine Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung aus den 1990er Jahren. Diese Satzung, die für den Planbereich insbesondere baugestalterische Anforderungen bezüglich der Dächer beinhaltete, wurde im Sinne der Deregulierung von Planungsvorgaben mit Beschluss des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. vom 07.03.2019 aufgehoben. Für die Bebauungsplanänderung bzw. für die Realisierung von Bauvorhaben gelten mithin keine formellen baugestalterischen Bestimmungen.

## **4 Städtebauliche Zielsetzungen**

Die örtliche Situation im südlichen Abschnitt Bordenaus ist geprägt durch locker bebaute Siedlungsgebiete, die durch Wohnstraßen und interne Erschließungswege vielfach auch hinterliegende Bebauungen umfassen. In diesem Sinne soll auch für das Grundstück im Plangebiet eine Nachverdichtung ermöglicht werden, um im Sinne der Zielsetzungen des Baugesetzbuches die Innenentwicklung des Stadtteils zu stärken (vgl. § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB). Dies ist im Sinne einer nachhaltigen Ortsentwicklung sinnvoll, zumal andere Grundstücke, für die Baurechte nach § 34 BauGB bestehen, vielfach aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht in Anspruch genommen werden.

Die geplante Bebauung soll sich hinsichtlich Art und Maß der Nutzung sowie der Bauweise in den Kontext der Umgebung einfügen, um den Charakter des dörflichen Siedlungsgebietes zu erhalten. Besonderer Wert wird auf eine angemessene Gestaltung zu den nördlich und östlich angrenzenden Grünflächen gelegt.

Neben diesen städtebaulichen Zielsetzungen werden mit der Planung auch zahlreiche sonstige Fachbelange berücksichtigt: Das Vorhaben ist im Hinblick auf die technischen Anforderungen der Verkehrserschließung sowie der Ver- und Entsorgung abzustimmen, immissionschutzrechtliche Vorgaben müssen im Hinblick auf die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden, die Belange von Natur und Landschaft im innerörtlichen Bereich sind zu würdigen und in die städtebauliche Planung zu integrieren.

## **5 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung**

### **5.1 Bauliche Nutzung**

#### *Art und Maß der baulichen Nutzung*

Das Grundstück im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird entsprechend der bisherigen Nutzung und der dargelegten Zielsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei wird auch die o.g. Grünfläche an der Bordenauer Straße überplant und in das Wohngebiet einbezogen. Aufgrund der Kleinteiligkeit des Plangebietes wird ergänzend zur Ursprungsfassung des Bebauungsplanes eine Differenzierung hinsichtlich der Zulässigkeit von Nutzungen und Anlagen in die Bebauungsplanänderung aufgenommen: Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Mit diesem Ausschluss von Beherbergungs- und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, von Anlagen für Verwaltungen sowie von Gartenbaubetrieben und Tankstellen wird dafür Sorge getragen, dass keine großflächigen oder verkehrsintensiven Nutzungen in das Umfeld des Wohngebiets einziehen.

Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung umfassen die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die Grund- und Geschossflächenzahl (vgl. § 16 BauNVO). Sie werden mit zwei Vollgeschossen sowie 0,4 für die Grundflächenzahl und 0,8 für die Geschossflächenzahl aus dem Ursprungsplan übernommen.

#### *Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen*

Auch die Festsetzung der offenen Bauweise entspricht der Ursprungsplanung. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO dürfen neben Einzel- und Doppelhäusern auch Hausgruppen (Reihenhäuser) bis zu 50 m Länge mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. Diese Festsetzung ermöglicht eine bedarfs- und nachfragegerechte Entscheidung über die Art der Bebauung.

Maßgebliche Änderung der vorliegenden Planung ist die Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen im Planbereich (§ 23 BauNVO). Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass entsprechend der Zielsetzung der Bebauungsplanänderung und analog zu den bestehenden Baurechten in der Umgebung eine rückwärtige Bebauung des Grundstückes ermöglicht wird. Nach Wegfall der o.g. Grünfläche beträgt der Abstand des Baufeldes zur Bordenauer Straße jetzt 3,0 m. Während auch im Süden dieser bauordnungsrechtlich erforderliche Grenzabstand zur Grundstücksgrenze festgesetzt wird, betragen die Abstände im Norden und Osten, angrenzend zu den dortigen Freiflächen je 5,0 m. Im Süden nehmen die Baugrenzen Bezug auf die diesbezüglichen Festsetzungen des Ursprungsplans. Damit entsteht ein Baufeld, das sich aufgrund des Grundstücksschnitts nach Osten verjüngt, aber auch hier mit einer Tiefe von ca. 11,0 m eine angemessene Bebauung ermöglicht.

Nördlich des Plangebiets grenzt die öffentliche Grünfläche am Dorfteich an. Deswegen werden zur Vermeidung einer massiv in Erscheinung tretenden Grenzbebauung in den hier gelegenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen (5 m Streifen) nur Stellplätze und offene Carports sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer Größe von maximal 10 qm zugelassen.

#### *Örtliche Bauvorschrift*

Ergänzend zu den städtebaurechtlichen Festsetzungen werden baugestalterische Bestimmungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit der Aufhebung der Örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung im Stadtteil Bordenau (siehe Kapitel 3) sind zwar die vormals wirksamen Vorgaben für die Gestaltung von Gebäuden obsolet. Aufgrund der Bedeutung für das Erscheinungsbild im öffentlichen Raum werden hier aber neue Anforderungen an die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen formuliert. Namentlich wird deren Höhe an der westlich an das Plangebiet anschließenden Straßenverkehrsfläche generell auf maximal 100 cm beschränkt. Zu den im Norden und Osten angrenzenden öffentlichen Grünflächen sind sichtundurchlässige Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 100 cm zulässig. Als sichtundurchlässig gelten Einfriedungen, die in der Ansichtsfläche zu mindestens 50% geschlossen sind. Ausgenommen von diesen Regelungen sind Hecken, soweit diese aus standortheimischen Gehölzen angepflanzt werden (siehe Kapitel 5.2).

Die örtliche Bauvorschrift gilt für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und wird mit ihrem Inkrafttreten wirksam. Als weitere formelle Regelungen werden die Bestimmungen zur Ordnungswidrigkeit und deren Ahndung gemäß NBauO ausdrücklich in die örtliche Bauvorschrift aufgenommen.

## 5.2 Grünordnung und Naturschutz

Wie in Kapitel 1 erläutert wurde, wird im Rahmen der Innenbereichsplanung auf die Umweltprüfung und die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung verzichtet. Notwendige Ausgleichsmaßnahmen werden also nicht festgesetzt. Demgegenüber wird aber aus siedlungsgestalterischen und siedlungsökologischen Gründen eine gewisse Durchgrünung des Gebietes sowie dessen räumliche Einfassung im Anschluss an die angrenzenden Grünflächen angestrebt. In diesem Sinne werden folgende Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB getroffen:

- Zum einen wird im Osten des Gebietes ein Pflanzstreifen festgesetzt, in dem standortheimische Sträucher (2 x verpflanzt, mind. 60-100 cm Höhe) aus der nachfolgenden Pflanzliste im Abstandsrastraster von maximal 1,5 x 1,5 m anzupflanzen, in ihrem Bestand zu sichern und bei Abgang in gleicher Art und o.g. Qualität zu ersetzen sind.

<i>Cornus sanguinea</i> Roter Hartriegel	<i>Corylus avellana</i> Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i> Eingr. Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i> Zweigriffliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i> Gew. Pfaffenhütchen	<i>Lonicera xylosteum</i> Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i> Schlehe	<i>Rhamnus frangula</i> Faulbaum
<i>Rosa canina</i> Hunds-Rose	<i>Salix caprea</i> Sal-Weide
<i>Salix viminalis</i> Korb-Weide	<i>Sambucus nigra</i> Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i> Gewöhl. Schneeball	

Bei den genannten Gehölzarten handelt es sich um eine Auswahl aus der Pflanzliste der Region Hannover<sup>1</sup>.

Auf der Nordseite des Grundstückes muss aus Platzgründen auf die Festsetzung und Anpflanzung einer Strauchhecke verzichtet werden. Zur Wahrung der Übergangssituation zu der angrenzenden Freifläche mit Dorfteich greifen hier aber die baugestalterischen Vorschriften zur Einfriedung und die Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen (siehe Kapitel 5.1).

- Zum anderen sind Anpflanzungen standortheimischer Laubbäume oder hochstämmiger Obstbäume (3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16 cm) auf den Grundstücken vorzunehmen, und zwar je angefangene Grundstücksgröße von 400 m<sup>2</sup> ein Exemplar aus der nachfolgenden Pflanzliste. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

<i>Acer campestre</i> Feldahorn	<i>Alnus glutinosa</i> Schwarzerle
<i>Betula pendula</i> Sandbirke	<i>Carpinus betulus</i> Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i> Holzapfel	<i>Prunus avium</i> Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i> Echte Traubenkirsche	<i>Pyrus pyraister</i> Wildbirne
<i>Sorbus aucuparia</i> Eberesche	

sowie Obstgehölze, vorzugsweise regionaler Herkunft  
z.B. Boskop, Butterbirne, Knorpelkirsche, Hauszwetschge etc.

Mit diesen Festsetzungen wird auch für die Neubebauung und Nachverdichtung im Planbereich auf eine siedlungstypische Begrünung hingewirkt. Dabei erfolgt die Auswahl der klein- bis mittelkronigen Gehölze mit Blick auf die relativ kleinen entstehenden Grundstücke.

---

1 Quelle: Neue Chancen für die Natur im Landkreis Hannover, Info 2 (Stand: Juni 2000)

Die anzupflanzenden und dauerhaft zu unterhaltenden Gehölze sind nach den Regelungen der ZTV-Baumpfleger der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Ausgabe 2017 bzw. zukünftig nachfolgende Ausgaben zu pflegen. Auf die Festsetzung gebietsheimischer Pflanzgüter aus gesicherter Herkunft wird demgegenüber verzichtet, da dies für Maßnahmen außerhalb der freien Landschaft nicht zielführend ist.

### 5.3 Immissionsschutz

#### *Grundlagen*

Aufgrund der geplanten (Wohn-)Nutzung im Plangebiet sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen für schutzwürdige Nutzungen in der Umgebung zu erwarten. Auch der zusätzliche Erschließungsverkehr führt angesichts der geringen Größe des Plangebietes nicht zu relevanten Belastungen.

Umgekehrt ist die Immissionssituation geprägt durch eine Reihe von Schalleinwirkungen, die bei der Beurteilung, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gewahrt werden können, zu berücksichtigen sind. Als Beurteilungsgrundlage hierfür werden die Orientierungswerte der DIN 18 005 *Schallschutz im Städtebau* herangezogen, nämlich für Allgemeine Wohngebiete (WA)

tags (06:00 bis 22:00 Uhr): 55 dB(A) und nachts (22:00 bis 06:00 Uhr): 40 / 45 dB(A).

Dabei gilt der niedrigere Nachtwert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm, während der höhere Wert entsprechend für den Einfluss von Verkehrslärm zu berücksichtigen ist. Die Beurteilung der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (z.B. Verkehr, Sport) ist getrennt durchzuführen. Im vorliegenden Fall können Immissionen aus gewerblichen oder landwirtschaftlichen Nutzungen vernachlässigt werden, da es derartige Betriebsstandorte mit etwaigen Emissionen nicht in der Nähe des Änderungsbereiches gibt.

Zur Beurteilung der Geräuschsituation kann auf zwei vorliegende – wenn auch bereits ältere, hier aber ausreichend aussagekräftige – schalltechnische Gutachten zurückgegriffen werden. Zum einen handelt es sich um die Untersuchungen zu dem Bebauungsplan Nr. 951, 5. Änderung für das Gebiet „Ahnser Feld“<sup>1</sup>, das ca. 500 m nördlich des Änderungsbereiches ebenfalls an der Bordenauer Straße liegt. Zum anderen wird das Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 965 herangezogen, das sich auf die Entwicklung des ca. 500 m südöstlich des Änderungsbereiches gelegenen Neubaugebietes „Questhorst“ bezieht<sup>2</sup>.

#### *Beurteilung der Geräuschsituation*

Die Ergebnisse der o.g. Gutachten lassen sich im Hinblick auf die Geräuschquellen Straßenverkehrslärm, Fluglärm und Freizeitlärm wie folgt zusammenfassen:

- Die wesentlichen Geräuschimmissionen des **Straßenverkehrs** resultieren von der im Westen tangierenden Kreisstraße K 335 (Bordenauer Straße). Die den Gutachten zugrunde liegenden Daten für die Verkehrsbelastung stammen aus dem Jahr 1999. Danach wird eine Verkehrsmenge von ca. 3.000 Kfz/24 h berücksichtigt. Diese Zahl wird durch eine ak-

---

1 Verf.: Bonk – Maire – Hoppmann GbR, Garbsen 2002/2003

2 Verf.: AVIA Consult Bartel & Schmelter, Strausberg, Berlin 2008

tuelle Zählung der Stadt Neustadt a. Rbge. aus dem Jahr 2017 bestätigt. Auch für den Prognosefall 2030 ist allenfalls mit geringfügigen Änderungen zu rechnen, so dass die Bewertungen aus den vorliegenden Altplänen übernommen werden.

Auf der Grundlage der in den Gutachten dargestellten Schallimmissionspläne ist festzustellen, dass die o.g. Orientierungswerte sowohl tags wie nachts zum Teil erheblich überschritten werden. Im straßennahen Bereich handelt es sich um Überschreitungen von jeweils ca. 8 dB(A) für den Tag- und den Nachtwert, während die prognostizierten Werte im rückwärtige Grundstücksteil jeweils nur minimal über den Vorgaben liegen. In der Ergänzung zu dem Gutachten „Ahnsler Weg“ wurden zudem Lärmpegelbereiche für die Festlegung von Mindestanforderungen zum Schallschutz gemäß DIN 4109 *Schallschutz im Hochbau* angegeben und zeichnerisch dargestellt.

- Das Plangebiet wird wie annähernd die gesamte Ortslage Bordenaus vom **Flugbetrieb** des Verkehrsflughafens Hannover-Langenhagen und des Militärflugplatzes Wunstorf berührt. Die im RROP 2016 dargestellten Siedlungsbeschränkungsbereiche des Flughafens Langenhagen (62 dB(A)-Kurve) enden zwar östlich des Nachbarortes Frielingen; in Bordenau kann es aber zu Lärmpegeln von 60 bis 62 dB(A) kommen. Gemäß Nds. Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den militärischen Flugplatz Wunstorf (Nds. GVBl. Nr. 18/2012 vom 21.08.2012) liegt das Plangebiet zwar außerhalb der Nacht-Schutzzone, ist aber in der Tag-Schutzzone 2 betroffen (vgl. §§ 3 – 7 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm). Der äquivalente Dauerschallpegel erreicht Werte zwischen 58 und 60 dB(A) am Tag und 47 bis 49 dB(A) in der Nacht. Beide genannten Werte liegen oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18 005. Nach dem Gutachten ergibt sich als maßgeblicher Außenlärmpegel ein Wert von 63 dB(A) und somit eine Einstufung in den Lärmpegelbereich III der DIN 4109. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Fluglärmsituation weniger durch die mittleren Fluggeräuschpegel geprägt ist als vielmehr durch hohe Maximalpegel bei einzelnen Überflügen.
- In der Untersuchung des Gutachtens „Questhorst“ zum **Freizeitlärm** wurden die beiden Sportplätze an der Straße 'Am Dorfteich' mit den dort erfassten Aktivitäten des örtlichen Sportvereines berücksichtigt. Danach ist für das Plangebiet mit einer Lärmbelastung von weniger als 45 dB(A) zu rechnen. Die Immissionen von dem Dorfgemeinschaftshaus das jenseits des Dorfteiches in ca. 100 m Entfernung zum Plangebiet liegt, sind nicht problematisch, da hier bereits mit Blick auf die vorhandene Wohnbebauung in der Nähe entsprechende Auflagen bei der Nutzung zu beachten sind. Schließlich ist die Nutzung des südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Dorfplatzes zu beachten. Hier werden durch die aktuelle Baugenehmigung vom 07.06.2019 zwar zahlreiche dorfgemeinschaftliche Veranstaltungen zugelassen, doch ist deren Betrieb weitgehend auf die Tagzeit beschränkt und es wird ausdrücklich die Einhaltung der Immissionswerte für allgemeine Wohngebiete aufgegeben. Dies korrespondiert mit der Tatsache, dass es sich bei der vorliegenden Planung lediglich um die Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten in einem bestehenden Allgemeinen Wohngebiet (WA) handelt. Hier unterliegen auch die Freiflächen (= Außenwohnbereiche) bereits im Bestand den einschlägigen Schutzvorgaben. Darüber hinaus gehende Nutzungen, ggf. auch in der Nachtzeit, finden nur an wenigen Tagen im Jahr statt. Hier kommt die Regelung der sogenannten 'seltenen Ereignisse' gemäß TA Lärm bzw. Freizeitlärmrichtlinie zur Anwendung.

### *Festsetzungen des Bebauungsplans*

Aus den Ergebnissen der zitierten Gutachten wird deutlich, dass das Plangebiet vollflächig durch Flugverkehrslärm sowie in dem straßennahen Bereich durch den Verkehrslärm von der Kreisstraße K 335 belastet ist. Für beide Lärmarten werden die Orientierungswerte der DIN 18 005 nicht eingehalten; für den Straßenverkehrslärm wird gar der in der Norm genannte Abwägungsspielraum von 5 dB(A) für Bestandsstraßen überschritten. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen deshalb Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, wenn das Grundstück im Sinne der Innenentwicklung der Ortschaft wohnbaulich genutzt werden soll. Dabei scheiden aktive Vorkehrungen aus, da diese gegen den Fluglärm nicht getroffen werden können und da die Errichtung von Schallschutzwänden an der Straße aus städtebaulichen Gründen nicht in Frage kommt.

Unter Berücksichtigung der o.g. Lärmpegelbereiche setzt der Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen als Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB fest und formuliert folgende Anforderungen an den baulichen Schallschutz nach DIN 4109. Die Außenbauteile von Wohn- und Büroräumen (Wände und Dächer einschließlich der Fenster, Rollladenkästen, Lüfter etc.) müssen ein bestimmtes erforderliches und am Bau zu erbringendes bewertetes resultierendes Luftschalldämm-Maß ( $R'_{w,res}$  nach DIN 4109) aufweisen, und zwar sind dies für den Lärmpegelbereich III, der wegen der Einwirkungen des Fluglärms für das gesamte Plangebiet festgesetzt wird, mindestens 35 dB für Wohnräume und mindestens 30 dB für Büroräume. Diese Anforderungen werden in der Regel bereits bei der heute aufgrund energetischer Vorgaben üblichen baulichen Ausführung von Gebäuden erfüllt.

Im Lärmpegelbereich IV, der in dem Allgemeinen Wohngebiet WA mit Bezug auf das Gutachten zum Bebauungsplan „Ahnser Weg“ in einer Tiefe von 10 m ab Straßenbegrenzungslinie festgesetzt wird, sind die o.g. Anforderungen an das Schalldämmmaß analog mit mindestens 40 dB für Wohnräume und bzw. 35 dB für Büroräume zu erfüllen. Darüber hinaus ist hier an Westfassaden von Gebäuden bei zum Schlafen genutzten Räumen eine ausreichende Be- und Entlüftung bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen um den in der DIN 18 005 genannten Wert für ungestörten Nachtschlaf von 45 dB(A) zu erreichen. Schließlich müssen in dem straßennahen Bereich etwaige Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) gegen die Schalleinwirkungen von der Kreisstraße abgeschirmt werden. Ausnahmen von den genannten Festsetzungen sind zulässig, wenn im Einzelfall auf Grundlage einschlägiger Regelwerke der Nachweis erbracht wird, dass geringere maßgebliche Außengeräuschpegel als festgesetzt erreicht werden.

Insgesamt wird mit den dargestellten Maßnahmen gewährleistet, dass die geplante Wohnbebauung den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse genügt. Dabei wird aus den o.g. Gründen in Kauf genommen, dass Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte durch passive Schallschutzmaßnahmen kompensiert werden müssen. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden (siehe Kapitel 6.4).



#### **5.4 Sonstige Planinhalte und Hinweise**

Weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB sowie Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanänderung.

Die Hinweise zum Bebauungsplan stellen auf die jüngste Fassung der Baunutzungsverordnung ab (BauNVO vom 21.11.2017). Weiter wird auf die fachrechtlichen Bestimmungen zum Artenschutz (§ 44 BNatSchG), zu luftfahrttechnischen Auflagen (§ 12 LuftVG) und zu dem Ausschluss etwaiger Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen beziehen, sowie zur Denkmalpflege (§ 13 und 14 NDenkSG), zur Freihaltung der straßenrechtlich relevanten Sichtdreiecke (siehe Kapitel 6.2) und zu der Meldepflicht für Kampfmittelfunde hingewiesen (siehe Kapitel 6.4). Schließlich wird darauf aufmerksam gemacht, dass die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, technische Regelwerke etc.) im Rathaus der Stadt Neustadt a. Rbge. eingesehen werden können.

## **6 Auswirkungen der Bebauungsplanänderung**

### **6.1 Städtebauliche Struktur und Infrastruktur**

Der Ortsgrundriss und die bauliche Struktur des Ortes Bordenau werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt. Vielmehr handelt es sich bei der Ausweitung der überbaubaren Flächen um eine kleinteilige Änderung, die sich verträglich in das vorhandene dörfliche Siedlungsgebiet einfügt. Mit der Sicherung des Grundstückes für eine verdichtete wohnbauliche Nutzung wird gleichwohl ein Beitrag zur Innenentwicklung des Ortes geleistet. Aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches ist nicht mit Auswirkungen auf die örtliche Infrastruktur zu rechnen. Vielmehr ist die günstige Lage zu den vorhandenen öffentlichen Einrichtungen, namentlich Grundschule, Kindergarten und Sportanlagen, sowie zur Lebensmittelversorgung und zum ÖPNV-Anschluss hervorzuheben.

### **6.2 Verkehr, Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet wird grundsätzlich über die Bordenauer Straße erschlossen. Die hinterliegende Bebauung, deren planungsrechtliche Zulässigkeit mit der vorliegenden Planung ermöglicht wird, können zudem über einen privatrechtlich zu sichernden Stichweg angebunden werden. Im Übrigen stellt die o.g. Straße – zugleich Kreisstraße K 335 – sowie die Kreisstraße K 339 im Süden des Ortes die Anbindung an das regionale Verkehrsnetz her. Da sich das Plangebiet im Bereich der straßenrechtlich festgelegten Ortsdurchfahrt befindet, sind keine Auswirkungen auf den überörtlichen Verkehr zu erwarten. Die nächstgelegene Haltestelle des Buslinienverkehrs befindet sich in ca. 100 m Entfernung an der Bordenauer Straße.

Zur Gewährleistung von Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der tangierenden Kreisstraße wird an der Einmündung der Anliegerstraße 'Am Gänsefuß' ein Sichtdreieck dargestellt und in den Hinweisen wird darauf aufmerksam gemacht, dass dieses nach den straßenrechtlichen Vorgaben von jeglichen sichtbehindernden Gegenständen und Bepflanzungen höher als 0,80 m, ausgenommen Bäume im Einzelstand, freizuhalten ist. Es wird darauf hingewiesen, dass planbedingt keine Veränderungen an der Einmündung vorgesehen sind. Etwaige Regelungen zur Übernahme von Bau- oder Mehrunterhaltskosten sind nicht erforderlich.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert, und zwar im Einzelnen durch die Stadtwerke Neustadt a. Rbge. GmbH (Strom), den Wasserverband Garbsen-Neustadt, die Westfalica GmbH Bad Oeynhaus (Gas) sowie die Deutsche Telekom AG. Die Versorgungsleitungen liegen ebenso wie die Regen- und Schmutzwasserkanäle ausreichend dimensioniert in der Bordenauer Straße. Die Grundstücke können problemlos an diese Leitungen ebenso wie an das Kanalnetz angeschlossen werden. Diese Anschlüsse sind ggf. für die geplante Hinterliegerbebauung ggf. durch Baulasten oder Dienstbarkeiten zu sichern.

Da das Niederschlagswasser bislang auf dem Grundstück verrieselt wird, ist ein möglicher Anschluss des Grundstücks an den Regenwasserkanal beitragspflichtig, es sei denn das gesamte, auch das der Neubebauung zuzurechnende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert. Die einschlägigen wasserrechtlichen Bestimmungen sind bei Vorlage von Entwässerungsanträgen im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung hat die Stadt Neustadt a. Rbge. den Grundschatz zu gewährleisten. Die erforderliche Löschwassermenge nach Arbeitsblatt W 405 beträgt in Wohngebieten 800 l/min und kann aus dem Trinkwassernetz bezogen werden. Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, sind zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von z. B. Bohrbrunnen, Zisternen oder ähnlichen Entnahmestellen anzulegen.

Die Abfallbeseitigung übernimmt der Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover (aha). Hier ist zu beachten, dass Abfalltonnen, Wertstoffsäcke und Altpapiercontainer grundsätzlich zur Abholung an der Bordenauer Straße bereitzustellen sind. Dies gilt auch für die Abfallbehälter eines möglichen Hinterliegergrundstücks. Es wird darauf hingewiesen, dass die Entsorgung mit einer zusätzlichen Wegegebühr verbunden ist, wenn der Abstand der Aufstellflächen mehr als 15 m zum Fahrbahnrand beträgt.

### **6.3 Natur und Landschaft**

#### *Allgemeine Einschätzung*

Der Zustand von Natur und Landschaft im Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine vergleichsweise geringe Wertigkeit der Schutzgüter. Boden-, Wasser- und Klimahaushalt sowie das Landschaftsbild sind im besiedelten Bereich durch anthropogene Nutzungen überformt. Hinweise auf das Vorkommen seltener Pflanzen- oder Tierarten liegen nicht vor. Geschützte Gebiete oder Objekte nach BNatSchG sind im Plangebiet und seiner Umgebung ebenso wenig betroffen wie Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung. Weder der Landschaftsrahmenplan für die Region Hannover noch der Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. enthalten Aussagen, die für die vorliegende Planung relevant sind.

Veränderungen für die Belange von Natur und Landschaft werden durch die Bauleitplanung nur in nicht erheblichem Umfang verursacht, da es sich um einen Bereich handelt, für den grundsätzlich bereits Baurechte bestehen. Auch das Maß für die zulässige Bebauung/Versiegelung bleibt unverändert: Im Bestand wie nach Planung dürfen bei GRZ=0,4 unter Berücksichtigung des § 19 Abs. 4 BauNVO bzgl. der Überschreitungsmöglichkeiten für Erschließungs- und Nebenanlagen 60 % der Grundfläche bebaut oder befestigt werden.

Nach der von der Stadt Neustadt a. Rbge. angewandten „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“<sup>1</sup> handelt es sich um folgende Flächenwerte (Angaben gerundet auf 5 m<sup>2</sup>).

Bestand	Größe	Biotoptyp	Grundwert	Flächenwert
	50 m <sup>2</sup>	2.2 Straßenbegleitgrün ohne Gehölze	2	100
	580 m <sup>2</sup>	4.3. Zier-/Nutzgarten (< 50 % Gehölze)	2	1.160
	870 m <sup>2</sup>	1.1 Versiegelte Flächen	0	0
Summe				1.260

Planung	Größe	Biotoptyp	Grundwert	Flächenwert
	600 m <sup>2</sup>	4.3. Zier-/Nutzgarten (< 50 % Gehölze)	2	1.200
	900 m <sup>2</sup>	1.1 Versiegelte Flächen	0	0
Summe				1.200

Planbedingt erweitern sich die Bau-/Versiegelungsflächen durch die Umwandlung der vormaligen Grünfläche (Straßenbegleitgrün) nur minimal. Durch die Vergrößerung des Baufensters können sie sich räumlich verlagern. Es sind jedoch keine erheblichen quantitativen Wertverluste zu erwarten. Die qualitative Veränderung durch die Neuinanspruchnahme der rückwärtigen Flächen wird kompensiert durch die aus siedlungsgestalterischen und siedlungsökologischen Gründen festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (siehe Kapitel 5.2).

Da es sich – wie eingangs dargelegt (siehe Kapitel 1) – bei der vorliegenden Planung um einen Bauleitplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, wird auf eine umfassende Umweltprüfung i.S.d. § 2 Abs. 4 BauGB und die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß §§ 13 ff BNatSchG verzichtet. Die Regelungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz sind jedoch in jedem Fall vom Vorhabenträger zu beachten. Darauf wird mit Hinweisen im Bebauungsplan ausdrücklich aufmerksam gemacht.

#### *Artenschutzrechtliche Beurteilung*

Im Frühjahr 2019 wurde zur Überprüfung des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials eine einmalige Begehung des Grundstückes durch ein Fachbüro durchgeführt<sup>2</sup>. Dabei wurde das Untersuchungsgebiet samt dem (noch) vorhandenen Gebäudebestand auf sein Lebensraumpotenzial für planungs-/artenschutzrechtlich relevante Brutvogelarten (Anhang I-Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie, gefährdete Arten der Rote Liste, streng geschützte Arten) sowie auf Anzeichen einer Quartiernutzung durch Fledermäuse untersucht. In dem vorliegenden Bericht werden die Ergebnisse der Untersuchung wie folgt erläutert:

- **Brutvögel:** Durch die Kontrolle konnten mögliche Schwalbenbruten an den Gebäuden ausgeschlossen werden. Es fanden sich auch keine Hinweise auf ehemalige Bruten (alte Nester oder Nestreste). Aufgrund seiner Habitatausstattung besitzt das untersuchte Grundstück aktuell lediglich eine stark eingeschränkte potenzielle Lebensraumeignung für einzelne anspruchslose und weit verbreitete Brutvogelarten wie z.B. Amsel, Zilpzalp, Rotkehlchen oder Ringeltaube.

1 Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen, Recklinghausen 2008

2 Verf.: ALAND – Arbeitsgemeinschaft Landschaftsökologie, Hannover 2019

- **Fledermäuse:** Die Überprüfung der potenziell geeigneten Gebäudeteile (Dachboden, Keller, Nebengebäude) erbrachte keinerlei Hinweise (z.B. Kotansammlungen unter möglichen Hangplätzen) auf mögliche Fledermausquartiere. Die vorhandenen Gehölze besitzen definitiv keinerlei Quartierpotenzial für Fledermäuse.
- **Dorfteich / Amphibien:** Der nördlich angrenzende Dorfteich besitzt eine Bedeutung als Nahrungsgebiet für Schwalben und einzelne Fledermausarten. Da jedoch auf dem Grundstück weder Schwalbenbruten noch Fledermausquartiere entdeckt wurden, ist dieser Sachverhalt für das geplante Bauvorhaben nicht planungsrelevant. Dies gilt auch im Hinblick auf die Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Amphibienarten. Zwar könnte der Dorfteich auch Reproduktionsgewässer verschiedener Amphibienarten sein. Doch seine potenzielle Lebensraumeignung ist wegen der Nutzung als Angelgewässer auf die Erdkröte und ggf. noch den Teichfrosch beschränkt.

Zusammenfassend kommt die Begutachtung zu dem Ergebnis, dass es durch die beabsichtigte Baumaßnahme und den damit verbundenen Gebäudeabriss sowie die Rodung der noch vorhandenen Gehölze weder zu Verlusten von Bruthabitaten artenschutzrechtlich relevanter Vogelarten noch zu Verlusten von potenziellen Fledermausquartieren (größere Gebäudequartiere und Baumquartiere aller Art) kommt. Eine abschließende Untersuchung möglicher kleiner Lebensstätten am Gebäude (Hohlräume o.Ä.) wird empfohlen.

Deswegen wird mit dem artenschutzrechtlichen Hinweis im Bebauungsplan ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass etwaige Baumfällungen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar, durchgeführt werden dürfen und dass Gebäude vor Sanierungs-/Abrissarbeiten von fachlich qualifizierten Personen auf das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Individuen und Lebensstätten zu untersuchen sind. Falls keine geschützten Tiere gefunden werden, müssen die potenziellen Quartiere verschlossen werden – soweit die Beseitigung nicht unmittelbar folgt, um eine mögliche spätere Besiedlung auszuschließen. Falls dagegen geschützte Tiere gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu klären.

#### **6.4 Sonstige Belange**

##### *Denkmalschutz*

Da mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen ist, bedürfen sämtliche Erdarbeiten (dazu gehören auch die Erschließungsbauarbeiten) im Plangebiet einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 NDSchG. Darüber hinaus sind etwaige ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemäß § 14 NDSchG umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde der Region Hannover anzuzeigen, unverändert vor Ort zu belassen und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Auf diese denkmalrechtlichen Vorgaben wird in den Hinweisen aufmerksam gemacht (siehe Kapitel 5.4).

##### *Hochwasserschutz*

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes der Leine sowie außerhalb des überschwemmungsgefährdeten Bereiches. Der Belang des vorbeugenden Hochwasserschutzes wird mithin von der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht berührt.

### *Kampfmittelbelastung*

Im Rahmen der Behördenbeteiligung hat der Kampfmittelbeseitigungsdienst der LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover, darauf aufmerksam gemacht, dass die Luftbilder nicht vollständig ausgewertet und Sondierungen nicht durchgeführt wurden. Die Fläche wurde nicht geräumt, es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Diese Befunde werden in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen und es wird empfohlen eine Luftbildauswertung im Rahmen der zukünftigen Planungen/Baumaßnahmen im Vorfeld der Bauantragstellung seitens des Antragstellers durchzuführen. Bei etwaigen Funden von Kampfmitteln sind die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst umgehend zu benachrichtigen.

### *Luftverkehrssicherheit*

In Kapitel 5.3 ist bereits dargelegt worden, dass der Planbereich im Bauschutzbereich des Zivillughafens Hannover liegt. Bei künftigen Baugenehmigungen ist § 12 Abs. 3 Nr. 2 b des Luftverkehrsgesetzes zu beachten. Weiter ist der Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Wunstorf berührt. Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt. Der etwaige Einsatz von Kränen ist gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat 1d, Flughafenstr. 1, 51147 Köln (E-Mail: LufABw1d@bundeswehr.org) einzureichen. Aufgrund der Nähe zum Flugplatz kann es zu Einschränkungen in der Kranhöhe kommen. Wegen der besonderen Bedeutung der beiden genannten Flughäfen wird ausdrücklich auf diese Vorgaben hingewiesen (siehe Kapitel 5.4).

### *Nachbarrechtliche Aspekte*

Mit sonstigen negativen Auswirkungen auf öffentliche oder private Belange ist nicht zu rechnen. Insbesondere Beeinträchtigungen nachbarschützender Regelungen sind nicht absehbar bzw. können im Vollzug der bau- und planungsrechtlichen Vorgaben, beispielsweise durch die Einhaltung der Grenzabstände nach NBauO, vermieden werden. Im Übrigen bleiben Bau- und sonstige Nachbarschaftsrechte unberührt von den Regelungen der Bebauungsplanänderung.

### *Bodenordnung, Durchführung, Kosten*

Die überplanten Grundstücksbereiche sind größtenteils bereits im privaten Eigentum. Die westliche Teilflächen (vormals öffentliche Grünfläche) wird vereinbarungsgemäß an die Vorhabenträgerin veräußert, um eine Optimierung des Grundstückszuschnittes zu ermöglichen. Weitere bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Genehmigung und Durchführung von Bauvorhaben im Planbereich ist möglich, sobald die Rechtsgrundlage gegeben und die Erschließung gesichert ist.

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

### *Flächenbilanz*

Aus den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung ergibt sich folgende Flächenbilanz (Angaben gerundet auf 5 m<sup>2</sup>):

	Fläche	Anteil
Räumlicher Geltungsbereich	1500 m <sup>2</sup>	100%
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.500 m <sup>2</sup>	100%
überbaubare Fläche (GRZ=0,4)	600 m <sup>2</sup>	40%
max. Versiegelung (Überschreitung § 19 Abs. 4 BauNVO)	900 m <sup>2</sup>	60%

### *Planungsrechtlicher Hinweis*

Die vorliegende Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes, hat aber keinen Satzungscharakter. Alle verbindlichen Inhalte, die als Satzung beschlossen werden, enthält nur der Rechtsplan in Form von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

## **7 Verfahren und Abwägung**

### *Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung*

Zur Information der Öffentlichkeit über allgemeine Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB und im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vorgetragen worden.

Von Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einige Stellungnahmen eingegangen. Überwiegend wurden weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht. Die Hinweise der Region Hannover zum Brand- und Gewässerschutz sowie des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (LGLN Leine-Weser) werden durch Aufnahme in die Begründung bzw. in die Hinweise berücksichtigt. Die Bedenken und Anregungen des NaBu Deutschland e.V. bezüglich der Beseitigung einer Wildstrauchhecke bzw. zur Anpflanzung von Laubbäume auf den Baugrundstücken werden verworfen.

### *Verfahrensvermerke*

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am 16.12.2019 den Aufstellungsbeschluss für die beschleunigte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 959 „Dorfzentrum Bordenau“ gefasst.

Die Information der Öffentlichkeit über allgemeine Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 13.01. bis 20.01.2020 durchgeführt. Der Entwurf der Begründung hat auf Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Neustadt a. Rbge. vom 16.12.2019 in der Zeit vom 21.01. bis einschließlich 21.02.2020 zusammen mit dem Entwurf der Bebauungsplanänderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat die Begründung in seiner Sitzung am .....2020 zusammen mit der Bebauungsplanänderung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den .....

.....  
Stadt Neustadt a. Rbge.  
Der Bürgermeister

Die Begründung zum Entwurf der o.g. Bebauungsplanänderung wurde im Auftrag der Stadt Neustadt a. Rbge. gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ausgearbeitet.

**plan:b** (Georg Böttner)

Hannover, den 17.03.2020

*gez. Georg Böttner*

.....  
Der Planverfasser

**Anhang 1: Luftbild**

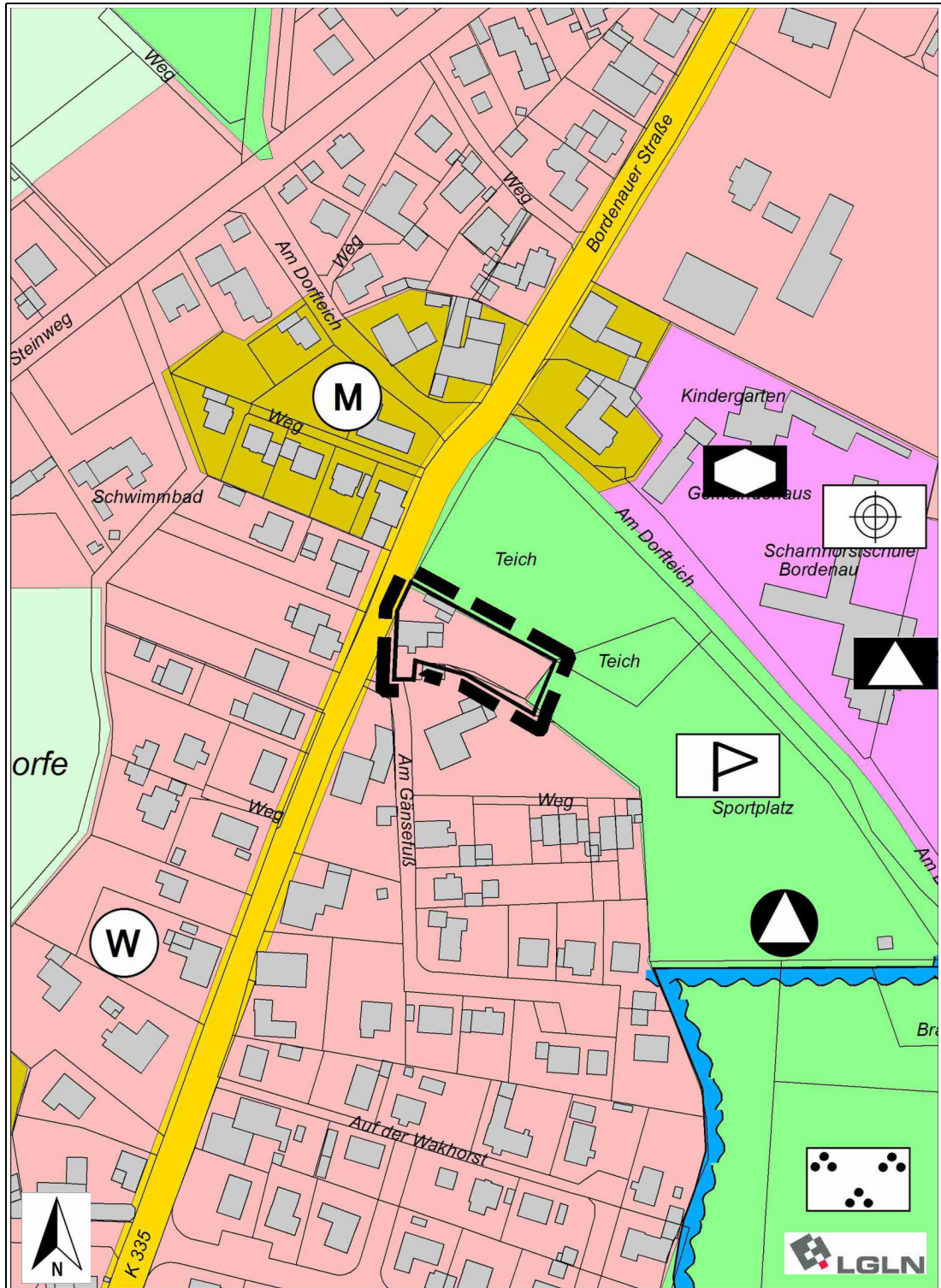


Quelle: Stadt Neustadt a. Rbge.  
Fachdienst Stadtplanung



## Anhang 2: Darstellung des Flächennutzungsplanes

Wirksame Planfassung (FNP 2000, bekannt gemacht am 20.06.2002)

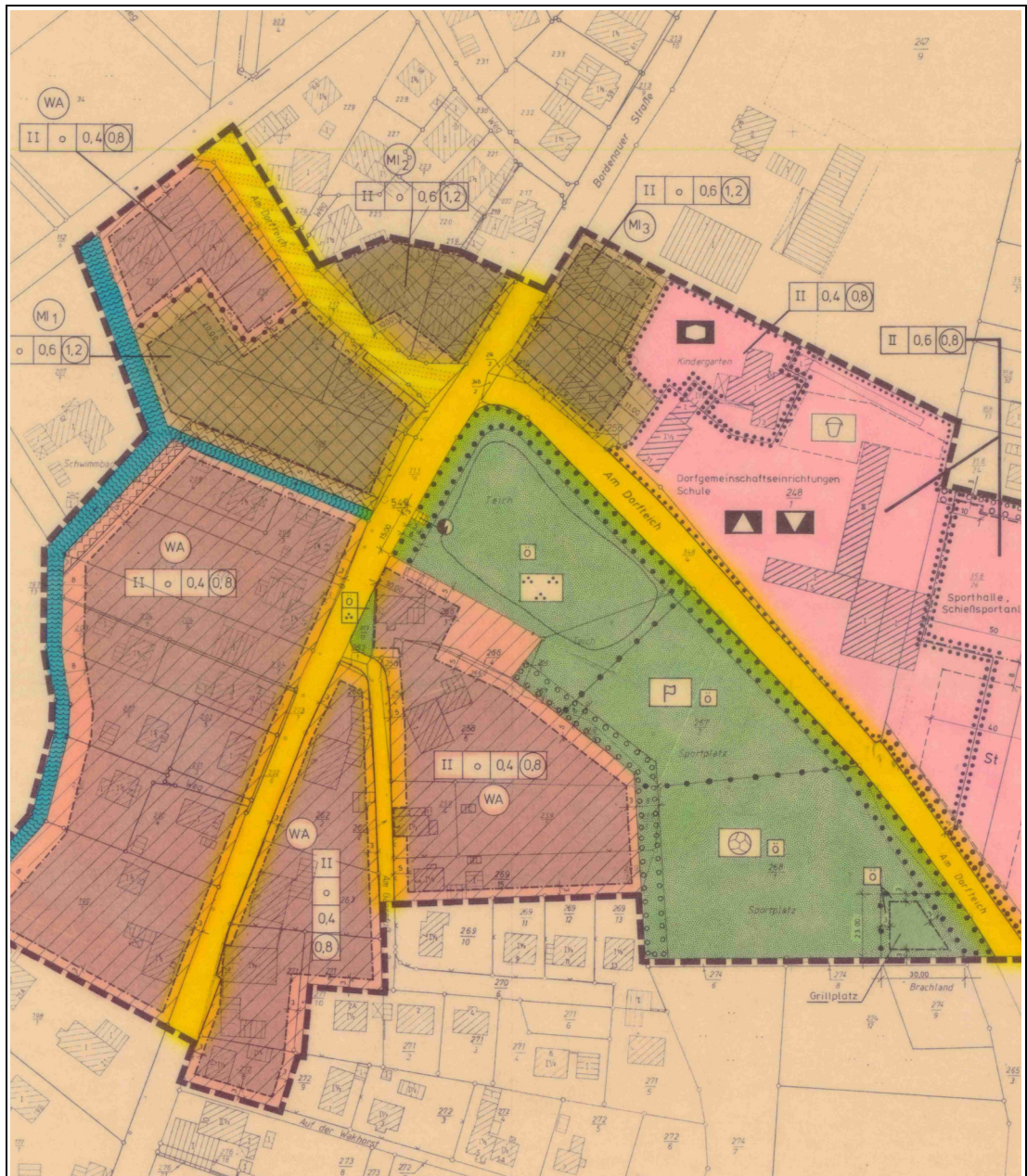


M 1 : 5.000 im Original

© 2015

### Anhang 3: Ausschnitt aus dem Ursprungsplan

Bebauungsplan Nr. 959 „Dorfzentrum Bordenau“ (Satzungsbeschluss vom 02.12.1993)



M 1 : 1.000 im Original